

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « LES PRÉS DE LA CLAIS SUD »

COMMUNE DU CHÂTEAU D'OLONNE



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

TRANCHE 4

SARL LES PRES DE LA CLAIS



CM-CIC Immobilier

AMENAGEMENT FONCIER

SARL LES PRES DE LA CLAIS

2 Rond Point des Antons

44700 ORVAULT

Tél. 02 51 21 49 53

SARL au capital de 1600€ - RCS Nantes 792 952 475

La Commune du CHATEAU D'OLONNE, dont le Plan Local d'urbanisme a été approuvé par délibération en date du 27 février 2008 et modifié le 27 avril 2011, a engagé une réflexion concernant le secteur des Prés de la Clais sud.

La Commune du CHATEAU D'OLONNE a décidé de faire réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement et à l'urbanisation de cette zone. A cet effet, elle a décidé la création de la ZAC « des Prés de la Clais sud » par délibération en date du 27 mars 2012.

Par délibération en date du 27 mars 2012, le conseil municipal de la commune du Château d'Olonne a décidé de lancer la consultation en vue de désigner le concessionnaire en charge de la réalisation de la ZAC.

Après examen des candidatures et des propositions reçues et après négociations, le Conseil Municipal, par délibération en date du 30 octobre 2012 a autorisé M. le Maire à signer le Traité de Concession d'Aménagement conclu en application de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme et suivants, et visant à confier l'aménagement et l'équipement de cette zone au groupement constitué des sociétés SIPO PHILAM et CM-CIC Immobilier (Ataraxia).

Ce Traité de Concession a été signé le 17 décembre 2012. Il fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur, ou toute autre société qui se substituerait après accord de la Commune du CHATEAU D'OLONNE, réalisera ses missions, sous le contrôle de la Commune, dans le cadre du PLU.

Par délibération en date du 17 décembre 2013, et suite aux études pré-opérationnelles menées par l'Aménageur, le conseil municipal a approuvé le Dossier de Réalisation de la ZAC des Prés de la Clais Sud ainsi que le Programme des Equipements Publics, le programme prévisionnel de construction et le bilan prévisionnel de la ZAC.

Lors d'une délibération à la même date, le conseil municipal a également autorisé M. le Maire à signer l'avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Prés de la Clais Sud.

Cet avenant n°1 visait d'une part à mettre en cohérence le traité de concession initial avec l'ensemble des nouveaux éléments composant l'opération d'aménagement, issus de la mise au point du Dossier de Réalisation, et d'autre part de confier la conduite de l'opération d'aménagement de la ZAC à une société support spécifique, créée par SIPO PHILAM et CM-CIC Immobilier, dénommée la SARL Les Prés de la Clais.

La SARL Les Prés de la Clais est signataire du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain qui concerne la Tranche 4 de la ZAC.

RAPPEL :

La ZAC des Prés de la Clais Sud se situe à proximité immédiate du centre-ville et en limite communale Ouest et représente une emprise d'environ 13 hectares.

Les objectifs principaux qui ont conduit à sa création de la ZAC sont les suivants :

- **La diversification du parc de logement pour répondre à la multiplicité des besoins pour l'habitat et développer une offre résidentielle et de services.**
- **Garantir la préservation des espaces naturels sensibles & développer des espaces verts appropriables par tous.**
- **Un développement urbain privilégiant la densification au travers de nouvelles formes d'habiter & la maîtrise foncière.**
- **Aménager, construire et gérer un quartier durable**

Le projet proposé s'inscrit totalement dans ces objectifs. Ainsi le présent document vise à favoriser la réalisation d'un habitat durable et innovant dans un espace préservant au mieux les espaces verts et les espaces naturels existants, qu'il développe et renforce.

Il est donc demandé au pétitionnaire de respecter les règles du présent cahier et de s'inspirer de la philosophie des aménagements proposés pour élaborer son propre projet de construction.

Sommaire

PREAMBULE	4
DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 - Objet du cahier des charges	5
Article 2 - Champ d'application	5
Article 3 - Composition du cahier des charges	5
Article 4 - Division des terrains.....	6
Article 5 - Conservation des documents	6
TITRE 1 <u>CONDITION DE LA CESSION</u>	7
Article 6 - Objet de la cession	7
Article 7 - Délais d'étude et d'exécution des travaux de construction.....	7
Article 8 - Prolongation éventuelle des délais	7
Article 9 - Sanctions à l'égard du constructeur	7
Article 10 - Vente –location - morcellement des terrains cédés ou loués – Clause anti spéculative.....	8
Article 11 - Nullité	8
TITRE 2 <u>DROITS ET OBLIGATIONS</u>	9
Article 12 - Obligations de l'aménageur	9
Article 13 - Entretien des voies, places et espaces libres	9
Article 14 - Architecture et urbanisme	9
Article 15 - Bornage et clôtures.....	11
Article 16 - Desserte des terrains cédés ou loués	12
Article 17 - Sanctions à l'égard de l'aménageur	12
Article 18 - Raccordements aux réseaux et à la voirie.....	12
Article 19 - Exécution des travaux par les entreprises des constructeurs	13
Article 20 - Charte de chantier « vert ».....	13
TITRE 3 <u>REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL</u>	15
Article 21 - Entretien des espaces libres et des végétaux	15
Article 22 - Servitudes	15
Article 23 - Tenue générale.....	16
Article 24 - Assurances	17
Article 25 - Transfert des équipements communs	17
Article 26 - Litiges - subrogations.....	17
Article 27 - Charges.....	17
Article 28 - Décharge de responsabilité	17
Article 29 - Démarrage des constructions	17
Article 30 - Adhésion au présent cahier des charges	17
TITRE 4 <u>CAHIER DES CHARGES PARTICULIER DE CESSION DE TERRAIN</u>	18
Liste des annexes.....	19

PREAMBULE

- La SARL LES PRES DE LA CLAIS sera désignée sous le vocable "AMENAGEUR".
- On désignera sous le vocable de "CONSTRUCTEUR" tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, concessionnaire, 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 cahier des charges de cession des terrains, 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, etc. ...
- Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est le document d'urbanisme en vigueur qui fixe les règles générales d'urbanisme de la commune.



DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du cahier des charges

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), établi en application de l'article L311-6 du Code de l'urbanisme a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession des terrains à l'intérieur du périmètre de la tranche 4 de la Z.A.C., dénommée "ZAC DES PRES DE LA CLAIS SUD".

Ce document est annexé à l'acte de cession.

Article 2 - Champ d'application

Les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrains s'appliquent à l'intérieur de cette zone à usage principal d'habitation dont le périmètre est délimité sur le plan de composition du Cahier des Prescriptions Architecturale, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Article 3 - Composition du cahier des charges

3.1 - Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :

- **Le titre 1** détermine les prescriptions imposées aux CONSTRUCTEURS des terrains. Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions. Le Titre 1 est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la SARL LES PRES DE LA CLAIS et le CONSTRUCTEUR. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers, en général, ni être invoqué par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles de ce titre 1.

- **Le titre 2** définit les droits et obligations réciproques de la SARL LES PRES DE LA CLAIS et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des habitations. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales imposées aux CONSTRUCTEURS, prévues à l'article L 311-6 du code de l'urbanisme et opposables au projet de construction. Ces prescriptions font l'objet d'un document particulier nommé Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), situé en annexe 1 du présent CCCT. Ce document doit être inclus dans le dossier de permis de construire.

Le titre 2 est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est à dire à la fois contractuelles entre la SARL LES PRES DE LA CLAIS et le CONSTRUCTEUR, et réglementaires parce qu'approuvées par le Maire de la Commune du Château d'Olonne et pouvant être sanctionnées par celui-ci.

- **Le titre 3** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires 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. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et ouvrages collectifs. Le Titre 3 s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la SARL LES PRES DE LA CLAIS déclarant, en tant que de besoins, stipuler au profit de chacun d'eux.

- **Le titre 4** est établi en propre pour chaque lot et fait l'objet d'une signature du Maire, de l'AMENAGEUR et de l'acquéreur à chaque cession. Il détermine la SURFACE PLANCHER constructible sur le terrain cédé, loué ou concédé. Il fixe un nombre minimal et un nombre maximal de logements à créer sur chaque lot cédé. Le Titre 4, s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains, de volumes immobiliers ou de constructions.

3.2 - Le prix de cession

Le Prix de Cession des terrains est fixé par l'AMENAGEUR et figurera dans l'acte de cession.

Cela exposé, l'AMENAGEUR entend céder les terrains dépendants à usage principal d'habitation de la zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC DES PRES DE LA CLAIS SUD » dans les conditions ci-après.

Article 4 - Division des terrains

Les terrains sus indiqués ont fait l'objet d'une division par la SARL LES PRES DE LA CLAIS entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voie ou aux espaces publics, et d'autre part ceux destinés à être cédés aux autres CONSTRUCTEURS publics ou privés. Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1b du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Conservation des documents

Le présent cahier des charges établi par la SARL LES PRES DE LA CLAIS sera publié à la conservation des hypothèques. Mention de cette publication en sera faite dans tout acte translatif de propriété ou locatif qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

TITRE 1 CONDITION DE LA CESSION

Article 6 - Objet de la cession

La présente cession est consentie en vue de la construction d'habitations à savoir :

- Lots de terrains à bâtir en accession privée

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur ainsi que celles du titre II dont le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ci-après.

Article 7 - Délais d'étude et d'exécution des travaux de construction

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

1. commencer sans délais les études des bâtiments autorisés par le document d'urbanisme en vigueur sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'ARCHITECTE CONSEIL COORDONNATEUR son projet définitif de construction, 15 (quinze) jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire (voir modalités à l'article 14-3).
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 (six) mois à dater de l'acte de cession étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé (compromis de vente), qui est prise en considération à ce titre.
3. entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de 12 (douze) 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'ouverture de chantier déposée en Mairie du Château d'Olonne.
4. avoir terminé les travaux de construction dans un délai de 24 (vingt-quatre) mois à compter de la date d'ouverture du chantier. Cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) déposée en Mairie du Château d'Olonne.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, complément au projet de construction visé ci-dessus seront communiqués à l'AMENAGEUR dans ces conditions analogues.

Des dérogations à ces délais pourront être accordées par L'AMENAGEUR dans des cas exceptionnels et justifiés.

Article 8 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution 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.

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 d'un prêt du fond national d'aménagement du territoire ou dans l'octroi de prêts prévus par la législation relative aux HLM ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

Mais dans ce 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 9 - 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 leurs annexes, l'AMENAGEUR pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

9.1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le CONSTRUCTEUR n'a pas respecté les délais prévus par l'article 7, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de DIX JOURS pour le 1^{er} alinéa ou dans un délai de deux mois en ce qui concerne le 2^{ème} alinéa.

Si, passé ce délai, le CONSTRUCTEUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'AMENAGEUR aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 100/1000.

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

9.2 - Pénalités dues au non-respect des objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

En cas de non-exécution des prescriptions urbaines architecturales, paysagères et environnementales, et après vérification par l'AMENAGEUR, le CONSTRUCTEUR du lot individuel sera tenu de verser à l'AMENAGEUR, les pénalités suivantes :

- Pour la destruction d'un arbre dont la conservation est rendue obligatoire au titre du plan de composition ou lorsque celui-ci aura été taillé trop sévèrement : **1 000 € et obligation de replanter un arbre de la même essence.**

9.3 - Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'AMENAGEUR, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 7 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'AMENAGEUR 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 demeurée sans effet, et, plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier de cession de terrain de l'acte de cession ou de leurs annexes.

9.4 - Frais

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.

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

Article 10 - Vente –location - morcellement des terrains cédés ou loués – Clause anti spéculative

Sans objet

Article 11 - Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. ... qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants droit en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulés dans le titre premier 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 translatif de propriété par l'AMENAGEUR, ou à défaut par le Maire sans préjudice, le cas échéant des réparations civiles.

TITRE 2 DROITS ET OBLIGATIONS

Article 12 - Obligations de l'aménageur

L'AMENAGEUR exécutera, en accord avec la Commune du Château d'Olonne et conformément au document d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être remis à la Commune du Château d'Olonne ou aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'AMENAGEUR, sont définies dans l'article 18 ci-après.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'AMENAGEUR s'engage à exécuter les travaux de finition au plus tard après l'achèvement de 80 % des constructions à usage d'habitation.

Article 13 - Entretien des voies, places et espaces libres

Jusqu'à leur remise à la collectivité, chaque CONSTRUCTEUR sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres et réseaux divers qu'il occupera ou empruntera pour les besoins de son chantier.

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

Article 14 - Architecture et urbanisme

14.1 - Document d'urbanisme en vigueur

Le CONSTRUCTEUR s'engage à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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

14.2 - Prescriptions complémentaires architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Le CONSTRUCTEUR s'engage à respecter les dispositions complémentaires architecturales, urbaines, paysagères et environnementales portées au document graphique du lot cédé ainsi que les prescriptions définies ci-après. Ces règles de construction imposées pendant la durée de la réalisation de la zone viennent en complément du document d'urbanisme en vigueur.

Est ainsi annexé au présent cahier des charges un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales destinés à préciser les volontés de l'aménageur et de la commune du Château d'Olonne.

- **Accès, voies et cheminements**

L'accès automobile s'effectuera obligatoirement par les voies publiques réalisées par l'AMENAGEUR.

- **Ordures ménagères et tri sélectif**

Le CONSTRUCTEUR devra amener ses sacs, ses containers ou autres bacs recevant les matériaux recyclables à l'endroit qui lui aura été fixé.

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter conformément aux emprises constructibles telles que définies au plan de composition.

Dans le but d'assurer une intégration urbaine et architecturale réussie du projet à l'ensemble de l'îlot et/ou de la ZAC, un dispositif d'accompagnement et de validation des projets est mis en place par la collectivité et l'AMENAGEUR, selon des modalités définies dans les articles suivants.

14.3 - Dispositif d'accompagnement pour l'élaboration et la validation des projets de construction

Lors de son dépôt pour instruction auprès de la commune du Château d'Olonne, la demande de permis de construire devra porter mention du visa de l'architecte coordonnateur conseil de la ZAC désigné par l'AMENAGEUR et représenté par :

SARL D'ARCHITECTURE AUP
3 rue de Carcouet 44 000 Nantes
Tél : 02.40.20.15.47

Dispositions applicables aux projets des promoteurs (ilots pour logements collectifs/intermédiaires et maisons individuelles groupées)

Sans objet

Dispositions applicables aux projets des particuliers (lots libres de CONSTRUCTEUR)

Pour chacun des Permis de Construire, l'ARCHITECTE CONSEIL COORDONNATEUR devra vérifier le respect des prescriptions techniques urbanistiques et architecturales définies dans le cadre de la ZAC (annexes du CCCT) en lien avec le service instructeur de la Commune.

Le pétitionnaire devra transmettre pour avis à l'ARCHITECTE CONSEIL COORDONNATEUR, au moins 15 jours avant dépôt en mairie, un exemplaire des pièces PC1 à PC6 de son dossier de Permis de Construire conformément aux articles R 431-4 et suivants du code de l'urbanisme. Il devra également adresser, à la même date, une copie de ces documents à la commune.

La commune transmettra à réception de ces documents un courrier au pétitionnaire en lui indiquant :

- Que son projet a bien été reçu et que l'avis de la commune sur l'aspect architectural du projet sera communiqué directement à l'architecte conseil de la ZAC,
- Que l'étude réglementaire, par la commune, du projet au regard du PLU et des règles d'urbanisme ne sera effectuée que dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

L'architecte disposera d'un délai de deux (2) semaines pour faire son analyse et rédiger un avis sans prescription sur le PC. Si le PC est non conforme aux prescriptions, une rencontre avec l'ARCHITECTE CONSEIL COORDONNATEUR et le pétitionnaire sera organisée.

Le pétitionnaire devra adresser son nouveau projet dans les mêmes conditions définies ci-dessus, l'ARCHITECTE CONSEIL COORDONNATEUR disposera alors d'une nouvelle période de deux (2) semaines pour rendre un avis conforme.

En cas de modification du permis de construire, l'analyse par l'architecte sera obligatoire jusqu'à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du Permis de Construire initial.

L'avis favorable sans prescription reçu de l'architecte coordonnateur sera transmis par le pétitionnaire à la mairie dans le cadre de son dépôt officiel de PC qui portera le visa de l'architecte.

Dispositions particulières concernant l'efficacité énergétique des constructions

L'objectif minimum à atteindre est le niveau tel que défini dans la RT 2012. D'autres dispositions pourront être précisées dans l'acte de cession afin de mettre ce point en conformité avec l'évolution de la législation.

Un accompagnement pour la réalisation de cette performance, est nécessaire pour les particuliers comme pour les promoteurs.

Les promoteurs auront recours à leur charge à un organisme certificateur qui interviendra à tous les stades de conception/réalisation des projets y compris jusqu'à la conformité de l'exécution.

Les particuliers qui font construire eux-mêmes, devront avoir recours à leur charge, aux conseils et à l'accompagnement d'un conseiller en énergie dès les premières étapes de la conception. Ce conseiller validera le projet sur le plan énergétique avant dépôt du PC. En phase chantier, le conseiller en énergie apportera les conseils nécessaires auprès du maître d'œuvre pour qu'il s'assure de la bonne exécution sur le plan énergétique.

14.4 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher maximale autorisée pour chaque terrain cédé de la tranche 4 est répartie dans le tableau ci-dessous. De la surface de plancher résiduelle est disponible sur la ZAC et pourra être attribuée au cas par cas. Le CCCT particulier indiquera pour chaque terrain la surface de plancher autorisée :

Type de lot	Superficie moyenne de terrain par logement / par ilot	Surface de plancher par logement maximum
Lots libres de constructeurs	Terrains > à 390 m ²	170 m ²

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot libre de constructeur.

Une autorisation de Surface de Plancher supplémentaire pourra être accordée à l'examen du projet de construction sous forme d'une attestation signée de l'aménageur et de la mairie, et sera annexée aux présentes.

14.5 - Adaptations

Des adaptations de détail dues à l'application des contraintes complémentaires portées au plan de composition pourront être accordées par la Commune du Château d'Olonne à condition qu'elles ne nuisent pas à l'utilisation des lots voisins. Ces adaptations devront rester conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 15 - Bornage et clôtures

15.1 - Bornage

L'AMENAGEUR procédera s'il ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Ce dernier fournira le plan de bornage du lot qui sera obligatoirement annexé à l'acte de cession.

Ce plan définira les limites de la parcelle, sa contenance définitive, sa surface de plancher maximale autorisée et devra être obligatoirement utilisé par le CONSTRUCTEUR pour établir le plan masse annexé à sa demande de permis de construire.

Les frais de bornage seront à la charge de l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR constatera préalablement à l'acte authentique, que son terrain a été borné. Tout remplacement ou remplacement ultérieur de borne sera à la charge du CONSTRUCTEUR.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'AMENAGEUR ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Aucun ouvrage d'infrastructure ou de superstructure situé en limite de propriété ne doit déborder de cette limite.

Toutefois, sur la limite commune à d'autres lots de la présente Z.A.C, l'axe de la clôture, muret et grillage pourra correspondre à la limite de propriété avec l'accord du riverain.

15.2 - Clôtures

Les clôtures (en limites séparatives – en fond de parcelles – en bordure de la voie publique) doivent être édifiées simultanément à la réalisation de l'habitation, et en tout état de cause, achevées (revêtements inclus) dans un délai de deux ans à compter de la date d'ouverture de chantier.

Lorsque les chaussées et les trottoirs de la ZAC bordent directement les lots en limite de propriété, il est expressément stipulé que toutes les semelles de fondations des clôtures privatives, ainsi que les seuils en limite de la surface privative, ouverte sur le domaine public, ou réservée au stationnement, devront être réalisées avant toute construction des chaussées et des trottoirs afin d'éviter leur dégradation par une exécution postérieure des dites semelles de fondation.

Dans le cas d'une réalisation différée des travaux de finitions et d'une acquisition par acte authentique antérieure à l'exécution des dites finitions (chaussées et trottoirs), chaque CONSTRUCTEUR s'oblige irrévocablement à exécuter lesdits seuils et semelles de fondation de clôture dans le délai qui lui sera imparti par l'AMENAGEUR, en fonction de la date d'exécution des travaux de finitions que celui-ci lui communiquera.

JM

Faute d'avoir satisfait à ladite obligation dans le délai imparti, l'AMENAGEUR fera exécuter lesdits seuils et semelles au lieu et place du CONSTRUCTEUR défaillant qui sera tenu au remboursement des frais avancés par l'AMENAGEUR.

Pour ce qui concerne les lots n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition par acte authentique au jour de la réalisation des finitions (chaussées et trottoirs), il est précisé que l'AMENAGEUR pourra procéder à l'exécution des semelles de fondations des clôtures privatives en faisant l'avance des frais engagés qui lui seront remboursés par chaque CONSTRUCTEUR concerné lors de la signature de l'acte authentique.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'AMENAGEUR ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.
Aucun ouvrage d'infra ou de superstructure situé en limite de propriété ne doit déborder de cette limite.

Toutefois, sur la limite commune à d'autres lots de la présente Z.A.C, l'axe de la clôture, muret et grillage pourra correspondre à la limite de propriété avec l'accord du riverain.

Le type de clôture devra être conforme au CPAUPE et devra être mentionné **impérativement** dans le dossier de permis de construire.

Article 16 - Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par l'AMENAGEUR et la définition des obligations du CONSTRUCTEUR au titre des divers réseaux de desserte du terrain cédé ou loué sont précisées dans l'article 18 ci-après, complété de l'annexe 3 au présent document.

Le CONSTRUCTEUR réalisera à sa charge l'accès de son garage jusqu'à la limite de propriété en fonction de la position indiquée sur le plan de composition.

Article 17 - Sanctions à l'égard de l'aménageur

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

Article 18 - Raccordements aux réseaux et à la voirie

18.1 - Branchements et canalisations

Le CONSTRUCTEUR disposera en limite de propriété d'un branchement d'eau potable, d'assainissement eaux usées, d'eaux pluviales, de basse tension, de gaz et de fourreaux de télécommunication mis en place par l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics et fournisseurs concernés.

Les branchements, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Chaque CONSTRUCTEUR est informé de la position prévisionnelle des branchements particuliers sur son lot, et de l'emplacement des arbres et lampadaires au droit de celui-ci. Il devra impérativement en tenir compte dans sa demande de permis de construire et lors de la réalisation de sa construction.

L'AMENAGEUR se réserve, cependant, le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement prévisionnel desdits équipements pour des nécessités d'exécution des travaux.

Le CONSTRUCTEUR s'oblige à prévoir l'accès de son garage ou de l'habitation compatible avec le positionnement de ces branchements et de ces équipements qui seront ou sont mis en place par l'AMENAGEUR.

Après leur mise en place ou la réception des travaux, toute modification en tout ou partie de leur emplacement est portée d'office et de plein droit à la charge du demandeur.

18.2 - Adaptation au sol des constructions

Par définition, il appartient au CONSTRUCTEUR de prévoir une adaptation à la voirie future et au sol du bâtiment projeté en fonction de la configuration de la parcelle et de sa déclivité.

Toute modification de la voirie destinée à corriger un défaut d'implantation et/ou d'une adaptation au sol est rigoureusement interdite.

Lorsque la réalisation de la ZAC comporte un différé des travaux de finitions, il importe que le CONSTRUCTEUR demande, en tant que de besoin, à l'AMENAGEUR, le niveau de la chaussée finie par rapport à l'empierrement provisoire.

Si, malgré la diffusion des documents techniques de l'opération, le CONSTRUCTEUR ne disposait pas de toutes les indications nécessaires pour évaluer et déterminer certaines composantes du projet de construction, notamment l'adaptation au sol, susceptibles de constituer des éléments indispensables à l'appréciation du projet, il lui est vivement recommandé de demander à l'AMENAGEUR communication des éléments qui lui font défaut.

18.3 - Disposition applicable à tous les lots

Le CONSTRUCTEUR devra 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.

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

Article 19 - Exécution des travaux par les entreprises des constructeurs

Le CONSTRUCTEUR aura la charge des réparations, des dégâts causés par lui aux bornages, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participants à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En aucun cas, le CONSTRUCTEUR ne doit préparer les travaux et entreposer des matériaux sur les voies ou espaces communs pas plus que sur les terrains voisins sans autorisation écrite préalable par l'AMENAGEUR.

Chaque CONSTRUCTEUR versera, lors de la signature de l'Acte Notarié par devant le Notaire de l'opération chargé de la régularisation de la vente, une somme de **500€ TTC** par lot individuel, et **3 000€ TTC** par ilot (collectif / intermédiaires ou maisons groupées), acquis à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie lors des constructions de logements. Ladite somme sera versée à l'AMENAGEUR qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de l'ensemble des CONSTRUCTEURS aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord desdits CONSTRUCTEURS. A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de l'ensemble des constructions, l'AMENAGEUR remboursera les provisions non utilisées aux CONSTRUCTEURS.

Les clôtures de chantier seront à la charge du CONSTRUCTEUR.

Article 20 - Charte de chantier « vert »

Une charte de chantier vert est annexée au présent Cahier, dans laquelle les intervenants sur chantiers liés au CONSTRUCTEUR s'engagent à respecter et encourager les bonnes pratiques environnementales. Elle sera signée par le CONSTRUCTEUR le jour de la cession du lot.

Les dispositions qui suivent sont donc contrôlées dans le cadre de la charte de chantier vert.

Le CONSTRUCTEUR devra s'assurer de la libre circulation des voies d'accès publiques contiguës à l'opération et s'organiser pour que les engins de chantier ne génèrent pas de salissures importantes sur ces voies publiques. Il exigera le nettoyage et décrottage des roues de véhicules avant leur sortie.

Tout **CONSTRUCTEUR** aura l'obligation de prévoir dans l'emprise de son terrain, un dispositif de décantation des eaux provenant de son chantier de manière à empêcher le rejet de matières en suspension, d'objets et d'effluents polluants dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales. Les modalités de rejet des eaux du chantier dans ce réseau devront faire l'objet d'une validation préalable par l'**AMENAGEUR**.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le **CONSTRUCTEUR** devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers présents sur son lot ou son îlot.

En cas de non-respect des dispositions concernant l'application de la charte chantier vert et après constat par l'aménageur, le Maître d'ouvrage devra s'acquitter d'une pénalité TTC de **1 500 Euros** par logement.

JM

TITRE 3 REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article 21 - Entretien des espaces libres et des végétaux

21.1- Espaces libres

Le 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 devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur le domaine public et sur les parcelles voisines.

21.2- Végétaux

Le CONSTRUCTEUR devra entretenir de façon permanente et à ses frais les arbres situés sur son lot. Le CONSTRUCTEUR acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'AMENAGEUR ou la commune sur les Espaces Communs bordant son lot.

Les lots situés en bordure de haies existantes extérieures composées d'arbres de haut jet plantés pour partie à moins de 2,00 m de la limite de propriété devront supporter la présence du surplomb végétal. Les CONSTRUCTEURS n'auront pas le droit d'intervenir sur ces arbres sans autorisation préalable du riverain, de l'AMENAGEUR ou de la commune.

Article 22 - Servitudes

22.1 - Servitudes Générales

Il peut être placé sur les voies et espaces publics des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, panneaux d'informations, etc. ...). Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'équipement d'intérêt commun.

Tout CONSTRUCTEUR déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.

Les CONSTRUCTEURS souffriront, sans indemnités, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Dans le cas contraire, le CONSTRUCTEUR aura la charge d'effectuer le captage de ses eaux pluviales vers le réseau public le plus proche.

22.2 - Servitudes Particulières

Le CONSTRUCTEUR ne pourra s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, devant pour des raisons techniques traverser éventuellement son terrain et aux servitudes qui en résulteront.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Dans le cas où une canalisation doit être établie dans un lot situé en aval d'un lot à assainir (raccordement à l'égout ou assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc est accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans une marge de 3,00 m par rapport à la limite séparative de propriété.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies de la Z.A.C. ainsi que le droit, pour tout autre raison technique d'implanter des coffrets techniques (ERDF, Gaz, Telecom, ...), sur tous les lots.

JM

Article 23 - Tenue générale

23.1 - Généralité

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.

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 des terrains ou des constructions. Seules seront autorisées les plaques professionnelles ou une publicité temporaire pour la vente ou la location des constructions s'y rapportant.

Tout arbre ou arbuste mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais du CONSTRUCTEUR.

Dans les 6 mois qui suivent l'achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et le sol sera remis en état, immédiatement après la finition des travaux.

Les décharges (ordures, déchets, matériaux, gravats) sont proscrites sur les lots privatifs, les voies, les espaces communs et les terrains voisins.

Chaque acquéreur est tenu d'assurer lui-même la remise de ses propres déchets aux points de collectes qui lui seront précisés.

Aucun dépôt d'immondices ou de fumier ne sera toléré.

Aucune installation nauséabonde ne sera admise.

La divagation des chiens est interdite.

23.2 - Entretien extérieur des constructions

Les terrains et les constructions doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du cahier des charges.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être entretenus régulièrement, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être régulièrement refaits.

23.3 - Lutte contre les termites ou autres ennemis du bois

Chaque CONSTRUCTEUR est tenu de se conformer aux dispositions édictées par l'arrêté préfectoral en date du 19 juin 2008 concernant la lutte contre les termites et autres ennemis du bois dans le département de la Vendée.

Il s'oblige à respecter les conditions imposées par cet arrêté, notamment pour ce qui concerne le traitement préventif éventuel à réaliser lors de la construction à édifier sur le terrain, objet de son acquisition, au titre de la qualité de maître de l'ouvrage.

23.4 - Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans la partie comprise entre la maison et la voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Article 24 - 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.

Article 25 - Transfert des équipements communs

Les voies, les réseaux et les espaces communs de la Z.A.C. sont destinés à être incorporés au domaine public. Ils feront l'objet d'une cession gratuite à la commune.

L'AMENAGEUR s'engageant à transférer par tranche la totalité de ces équipements une fois les travaux achevés, la création d'une association syndicale n'est donc pas nécessaire.

Article 26 - Litiges - subrogations

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge en tant que de besoin, chaque CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout CONSTRUCTEUR puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Article 27 - Charges

Les CONSTRUCTEURS acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles peuvent et pourront être assujettis.

Les constructions seront exonérées de la Taxe d'Aménagement (TA) (part communale).

Article 28 - Décharge de responsabilité

Pendant toute la période des travaux, les voies intérieures de la Z.A.C. sont interdites à toutes personnes étrangères à la Z.A.C. sauf dispositions particulières pour les voies existantes.

Cette interdiction ne concerne ni les CONSTRUCTEURS, ni leurs préposés ou leurs entrepreneurs.

Aussi, au cas où un CONSTRUCTEUR, un de ses préposés ou un de ses entrepreneurs subirait un dommage du fait des travaux en cours dans les voies intérieures, le CONSTRUCTEUR entend décharger l'AMENAGEUR de la responsabilité fondée sur l'article 1384 du Code Civil et il s'oblige à donner connaissance à ses préposés, et à ses entrepreneurs de ces dispositions car ceux-ci devront s'engager dans le marché des travaux à passer avec le CONSTRUCTEUR, à faire leur affaire personnelle de cette responsabilité.

Article 29 - Démarrage des constructions

Pour des raisons de bonne réalisation des travaux d'aménagement, l'AMENAGEUR interdit formellement à tout CONSTRUCTEUR de démarrer sa construction avant la date inscrite dans l'acte de vente du terrain, les permis de construire pouvant, du fait qu'il s'agit d'une Z.A.C., être délivrés avant l'achèvement des travaux de viabilité de la Z.A.C.

Article 30 - Adhésion au présent cahier des charges

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges et ses annexes dont un exemplaire doit être remis à chaque signataire.

JM

TITRE 4 CAHIER DES CHARGES PARTICULIER DE CESSION DE TERRAIN

récapitulant les caractéristiques de la parcelle cédée

LOT n°

SUPERFICIE DE LA PARCELLE :

SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE :

Fait au Château d'Olonne le :.....

MONSIEUR LE MAIRE



Joël Mercier,
Maire

SARL LES PRES DE LA CLAIS

SARL LES PRES DE LA CLAIS

2 Rond Point des Antons

44700 ORVAULT

Tél. 02 51 21 49 53

SARL au capital de 1600€ - RCS Nantes 792 952 475

JM

Fait au Château d'Olonne le :

MONSIEUR LE MAIRE



SARL LES PRES DE LA CLAIS

SARL LES PRES DE LA CLAIS

2 Rond Point des Antons

44700 ORVAULT

Tél. 02 51 21 49 53

SARL au capital de 1600€ - RCS Nantes 792 952 475

Liste des annexes

Annexe 1 : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (comprenant notamment le plan de composition de la tranche 4, le plan des clôtures, ...)

Annexe 2 : Charte de chantier vert

Annexe 3 : Tableau des limites de prestations dues par l'aménageur et obligations de l'acquéreur

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials, is located in the bottom right corner of the page.

