



Communauté de Communes

CAHIER DES CHARGES et de CESSION DES TERRAINS

C.C .C.T.

Pôle d'activités intercommunal du SAGNON

Lot n° :

Nom de l'entreprise :

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
Article 1 - Dispositions générales	3
Article 2 - Division des terrains.....	4
TITRE I – DISPOSITIONS D’ORDRE GÉNÉRAL RÉGISSANT LA VENTE ET LA CONSTRUCTION DES TERRAINS	5
Article 3 - Objet de la cession	5
Article 4 - Délais d'exécution	5
Article 5 - Prolongation éventuelle des délais	6
Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur	7
Article 7 - Vente ; morcellement des terrains cédés	8
Article 8 - Nullité	9
TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS RESPECTIFS PENDANT LA DURÉE DE LA ZAC	10
Chapitre I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics	10
Article 9 - Obligations de l'aménageur	10
Article 10 - Voies, places et espaces libres publics	10
Chapitre II - Terrains destinés à être cédés	12
Article 11 - Urbanisme et architecture	12
Article 12 - Bornage ; clôtures	14
Article 13 - Desserte des terrains cédés	15
Article 14 - Sanctions à l'égard de l'aménageur	15
Article 15 - Branchements et canalisations	15
Article 16 - Établissement des projets du constructeur ; coordination des travaux	16
Article 17 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur ...	16

TITRE III - RÈGLES ET CHARGES DE DROIT PRIVE	17
Article 18 - Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	17
Article 19 - Usage des espaces libres ; " servitudes "	17
Article 20 - Tenue générale	18
Article 21 - Assurances	18
Article 22 - Litiges ; subrogation	19

Annexes :

- Annexe 1 : Cahier des prescriptions urbanistiques et architecturales
- Annexe 2 : Cahier des prescriptions paysagères

PRÉAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Le présent cahier des charges est applicable à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) intercommunale " du Sagnon" à GRAVESON (en complément du règlement de la ZAC inscrite au POS), dont le dossier de création et le POS modifié ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 26 Janvier 2006 et du 1^{er} février 2008 (voir règlement du POS modifié de la zone NAEZ au 01/02/08).

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

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

- **Le titre II** définit les droits et obligations respectifs de l'aménageur et du constructeur pendant la seule durée de réalisation de la ZAC. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques et urbanistique, complémentaires au POS (zone NAEZ spécifique à la ZAC Du Sagnon).

- **Le titre III** fixe les règles et charges de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.3 Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

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

- d'une part, on désignera sous le vocable de " constructeur " tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, concessionnaire d'usage, ... etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable " 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.

- enfin, on désignera sous le vocable " Aménageur ", la Communauté de Communes Rhône Alpilles Durance.

Ceci exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC du Sagnon dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

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

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

TITRE I

DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL RÉGISSANT LA VENTE ET LA CONSTRUCTION DES TERRAINS

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

Le terrain d'assiette cédé au constructeur correspondra à l'emprise des constructions plus les espaces extérieurs privatifs qui leur sont liés.

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

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du POS et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 - DÉLAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'aménageur son avant-projet de construction 1 mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de 3 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit 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 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;

3. entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de 4 mois au maximum à compter de la délivrance du permis de construire ; ce délai sera, le cas échéant, prorogable jusqu'à la livraison de la voirie provisoire de desserte de la parcelle prévue à l'article 9, alinéa 3 ; il le sera également en cas de recours administratif ou contentieux à l'encontre du permis.

4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire ; ce délai sera prorogable, le cas échéant, du temps de retard constaté dans la livraison de la voirie provisoire prévue à l'article 9, alinéa 3. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement de travaux.

Dans le cas d'opérations groupées réalisées en plusieurs phases opérationnelles, le délai de 24 mois ci-dessus s'entend comme le délai maximum de réalisation de la première phase opérationnelle ; les autres phases opérationnelles devront être réalisées dans un délai maximum de 20 mois chacune, et le délai global de réalisation de l'ensemble de l'opération ne devra pas excéder 48 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

Le constructeur devra produire à l'aménageur le certificat de conformité desdits travaux au plus tard dans les 3 mois de la déclaration d'achèvement de travaux.

ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

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

5.2 Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un 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 de subventions de l'ADEME ou tout autre organisme de subventions en matière de développement durable. 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 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'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1. Dommages intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4 ci-dessus, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %).

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

2. Résolution de la cession

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

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, 1 mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, ou de l'acte de cession.

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 10 % du prix de cession hors taxes.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre 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 communauté de communes (C.C.R.A.D.) étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

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

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

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

ARTICLE 7 - VENTE ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

La propriété des terrains vendus par l'aménageur au constructeur ne pourra être cédée 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, si une partie des constructions a déjà été effectuée,

- à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Conditions :

- Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

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

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 % (Cf. article 6-2).

En cas de vente, (définis dans les deux hypothèses ci-dessus) l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Le constructeur est cependant autorisé à céder la propriété 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 crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur

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

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

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

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS RESPECTIFS PENDANT LA DURÉE DE LA ZAC

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exécutera, conformément au POS, au dossier de réalisation de la ZAC 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 communal, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

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

- dans les 6 mois de la cession de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle pour la réalisation des travaux de construction (suivant par ailleurs aux conditions inscrites dans l'acte authentique).
- 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 POS.
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le POS 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 – UTILISATION ET ENTRETIEN DES VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation :

L'aménageur pourra interdire au public, comme aux constructeurs, pendant la période de chantier, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

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

10.2 Entretien des espaces qui, le cas échéant, seraient réalisés par le constructeur :

Jusqu'à leur remise à l'aménageur, 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, ..., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

POS

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du POS (zone NAEZ spécifique à la ZAC Du Sagnon) dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, documents graphiques, ...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci. Le constructeur s'engage à respecter outre les prescriptions du présent Cahier des Charges, le cahier des recommandations paysagères (annexe 1) et à remplir l'annexe 2 (fiche de lot) permettant de juger du respect du projet vis-à-vis du règlement de la zone et du présent document.

Urbaniste-conseil

L'urbaniste concepteur de la ZAC est chargé, par l'aménageur, de son suivi et d'une assistance pour sa mise en oeuvre.

Il assure, en outre, une tâche d'urbaniste conseil, missionné pour fournir un avis sur les projets de construction. Son agrément devra accompagner les demandes de permis de construire.

Avant-projet

Un avant-projet sera établi par le maître d'oeuvre d'opération choisi par le constructeur (délais Cf. art. 4.1). Cet avant-projet devra comprendre essentiellement :

- un plan de masse de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantation des constructions et le respect des servitudes d'urbanisme
- un plan environnemental et paysager présentant la gestion hydraulique de la parcelle, le traitement des clôtures, les espaces verts créés et les essences envisagées, le traitement des talus liés à l'exhaussement du bâti
- les plans et coupes permettant de juger du respect du programme fixé dans l'acte de cession
- une esquisse des façades et, si nécessaire, tout document permettant d'apprécier le projet (vues perspectives, silhouettes d'ensemble, etc.).

Cet avant-projet devra obtenir l'agrément de l'urbaniste conseil de l'opération. A cette fin, il sera remis à l'aménageur au moins 1 mois avant le dépôt du permis de construire (Cf. article 4.1).

A l'initiative de l'aménageur, les lots stratégiques (au minimum ceux situés en bordure de la RN 570 et du carrefour d'entrée de la ZAC) pourront, de surcroît, être soumis, au niveau de l'avant-projet, à l'avis d'un **comité architectural** composé de représentants de la commune, de l'aménageur et de l'urbaniste conseil.

Permis de construire

La demande de permis de construire sera déposée à la Mairie accompagnée de l'avis favorable de l'urbaniste conseil (délais Cf. art. 4.2).

ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLÔTURES

Bornage

L'aménageur procédera à ses frais, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé.

Clôtures

Les clôtures en limite des espaces publics ou accessibles au public, devront faire l'objet d'une définition détaillée dans le dossier de permis de construire.

Le dessin des clôtures devra suivre les prescriptions de l'annexe 1 du présent document.

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

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci, conformément aux prescriptions du POS et du programme des équipements publics de la ZAC dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'1 mois, de réclamer à l'aménageur une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de l'aménageur ;

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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, d'électricité, égouts, ..., établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Sur autorisation de l'aménageur, il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, avant réalisation des revêtements définitifs. Si ces derniers ont été réalisés, les demandes d'ouverture de tranchée seront soumises à la réglementation en vigueur.

Les branchements ainsi que les installations intérieurs correspondantes doivent 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.

Le réseau d'eaux usées sera en service au fur et à mesure des branchements. Il pourra être gravitaire ou sous-pression, cette dernière solution, si elle est retenue même que partiellement, impliquera pour la ZAC du Sagnon qu'à chaque lot concerné corresponde une pompe de refoulement dont la mise en service et l'alimentation électrique seront notamment à la charge du constructeur.

ARTICLE 16 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 Établissement des projets du constructeur

L'aménageur établira, conformément au POS, les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou les lots cédés en fonction des travaux VRD.

A cet effet, l'aménageur fera établir des « Fiches de lot » comprenant un plan de situation, la définition des limites du terrain dans son contexte proche, la localisation des accès, les conditions d'implantation des constructions, de leur volumétrie, l'organisation des espaces libres et du stationnement et les prescriptions paysagères et environnementales.

Le constructeur devra mandater un homme de l'art en vue d'établir le projet en concertation étroite avec la commune et l'urbaniste conseil. Il communiquera à l'aménageur le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

L'aménageur s'assurera que les prescriptions urbanistiques et architecturales 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.

16.2 Coordination des travaux

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

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

ARTICLE 17 - EXÉCUTION 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 l'aménageur. 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 ses marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les 3 mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

TITRE III

RÈGLES ET CHARGES DE DROIT PRIVÉ

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; " SERVITUDES "

Les parcelles de l'ensemble immobilier devront souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds, telles que de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc.), ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun des bornes, regards, avaloirs, équipement hydroélectrique, etc., cette énumération n'étant pas limitative.

L'aménageur sera seul juge avec les services intéressés, (notamment la commune, Électricité de France, le service des eaux et le service d'assainissement), de l'opportunité ainsi que des travaux à entreprendre de ce chef.

L'aménageur et la Commune, toutes régies et entreprises, propriétaires, cessionnaires ou chargés de l'entretien des divers réseaux servant à l'alimentation ou à l'évacuation des fluides, pourront à tout moment accéder aux parcelles pour effectuer les travaux qu'ils estimeront nécessaires pour accomplir leur mission.

A cet effet, il est interdit de planter arbres ou arbustes ou de réaliser toutes constructions au-dessus du passage des réseaux desservant chaque lot.

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, vérification ou réparation concernant son lot ou un autre lot, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état sauf le gazon et les plantations dans les plus brefs délais compatibles avec la saison.

De même, chaque propriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage ou écoulement des eaux pluviales en un point quelconque de l'ensemble immobilier.

Toute intervention s'effectuant dans un terrain privatif ne se réalisera qu'après information préalable faite 5 jours à l'avance.

ARTICLE 20 - TENUE GÉNÉRALE

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. 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, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

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 personnes morales de droit public.

ARTICLE 22 - LITIGES ; SUBROGATION

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

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

Fait en deux exemplaires,
A Eyragues, le

« Lu et approuvé »

Le Président de la C.C.R.A.D.,
Monsieur Max GILLES

Annexe 1

Cahier des prescriptions paysagères

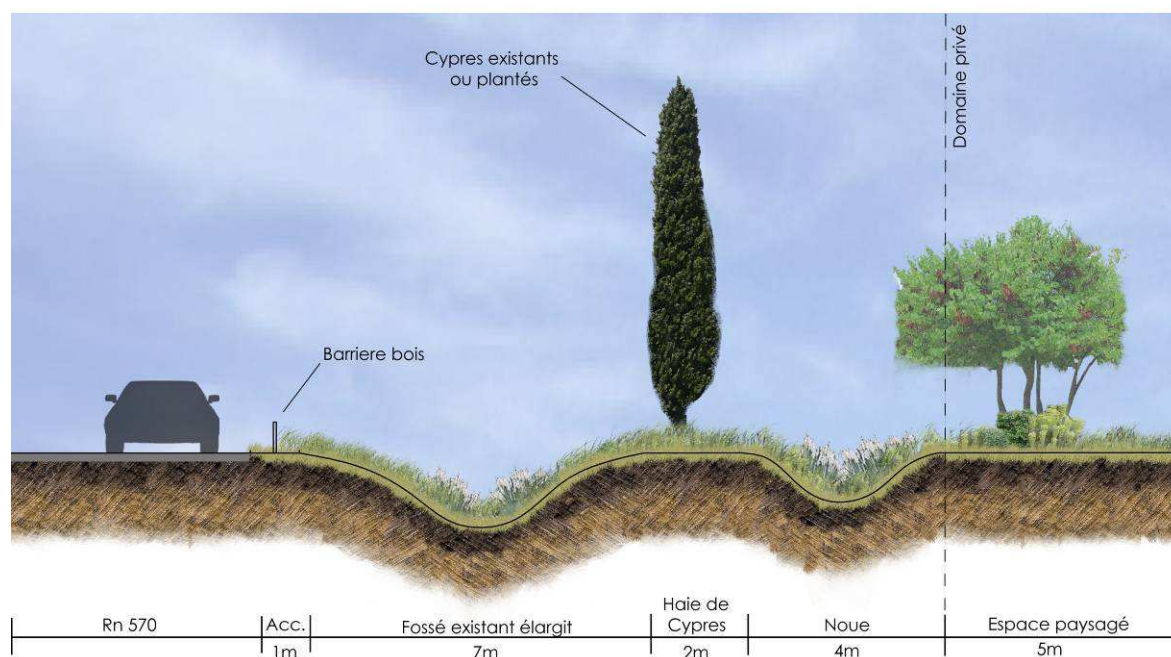
Traitement le long de la RN 570

Coupe 1 (Cf. plan masse)

La partie Nord présente une haie de cyprès fragmentée qui sera reconstituée par des plantations complémentaires pour venir fermer visuellement la partie nord de la zone jusqu'au rond-point d'entrée de zone. Le fossé est élargi et une noue complémentaire est aménagée sur les 20 m d'espace public disponible, pour améliorer les écoulements d'eau dans le cas d'une éventuelle inondation.

Les 5m entre la limite de propriété et la ligne d'implantation du bâti seront traités en espaces paysagers suivant la palette végétale définie ci-après.

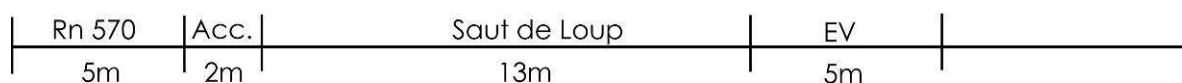
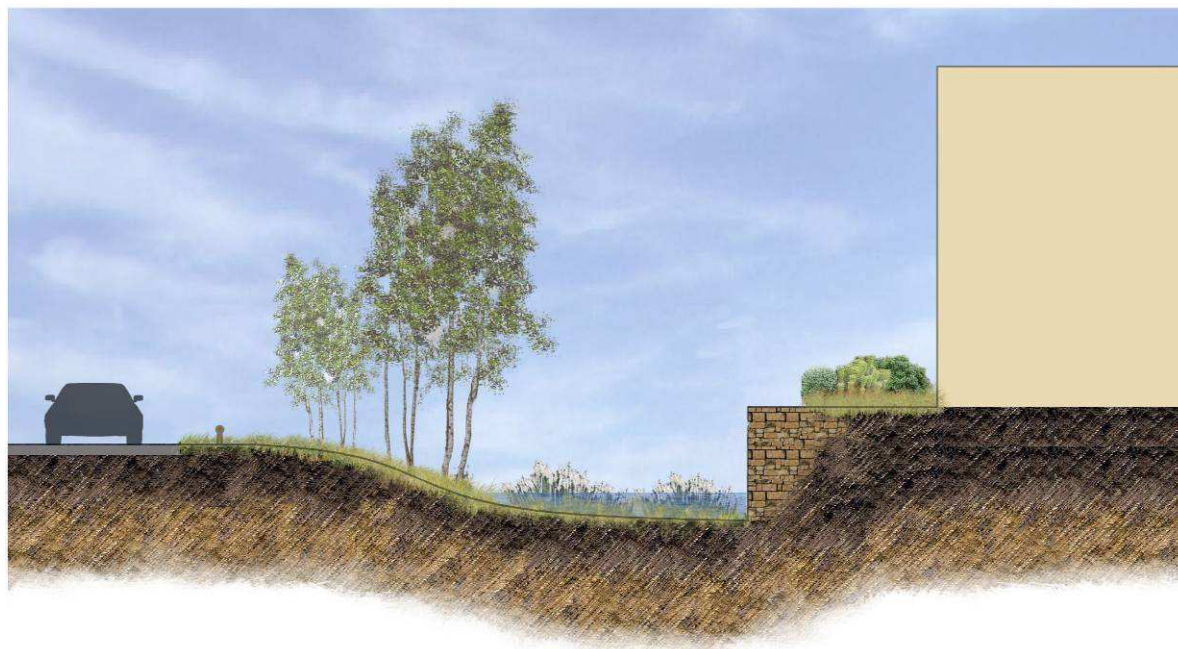
La haie de cyprès existante au sud du rond-point d'entrée est conservée. Deux percées sont prévues pour offrir des vues sur le front bâti de la ZA et casser l'effet mur.



Coupe 2

Au sud de cet alignement, le parti d'aménagement consiste à créer une véritable vitrine à la zone d'activités : les bâtiments seront alignés à 25m de l'axe de la chaussée et présenteront une architecture de qualité, suivant les règles indiqués au règlement de zone. L'espace dégagé entre l'axe de la RN et la limite privé est aménagée sous forme de saut de loup afin d'accueillir un écoulement pluvial important. Les bâtiments le long du saut de loup pourront éventuellement se rejeter dedans. Le dénivelé lié à l'exhaussement du bâti est géré grâce au muret.

Les 5m entre la limite de propriété et la ligne d'implantation du bâti seront traités en espaces paysagers suivant la palette végétale définie ci-après.



Traitement des clôtures

La qualité d'un quartier tient au traitement des espaces publics, et notamment les clôtures puisqu'elles définissent la limite publique/privé.

Dans ce nouveau quartier d'activités du SAGNON, le traitement des clôtures doit être réfléchi dans l'idée de proposer un cadre paysager de qualité s'inspirant du vocabulaire territorial existant et soucieux de la problématique d'inondabilité du secteur.

De manière générale, en aucun cas une clôture ne doit constituer un obstacle aux écoulements d'eaux si une inondation venait. Les clôtures pleines sont donc proscrites.

Si les clôtures ne peuvent être évitées, il faudra exclure les treillis soudés (en particuliers les blancs et verts vifs) et faire en sorte que la clôture soit un élément du paysage et de l'architecture.

CLÔTURES LE LONG DE L'ESPACE PUBLIC

Clôtures type 1

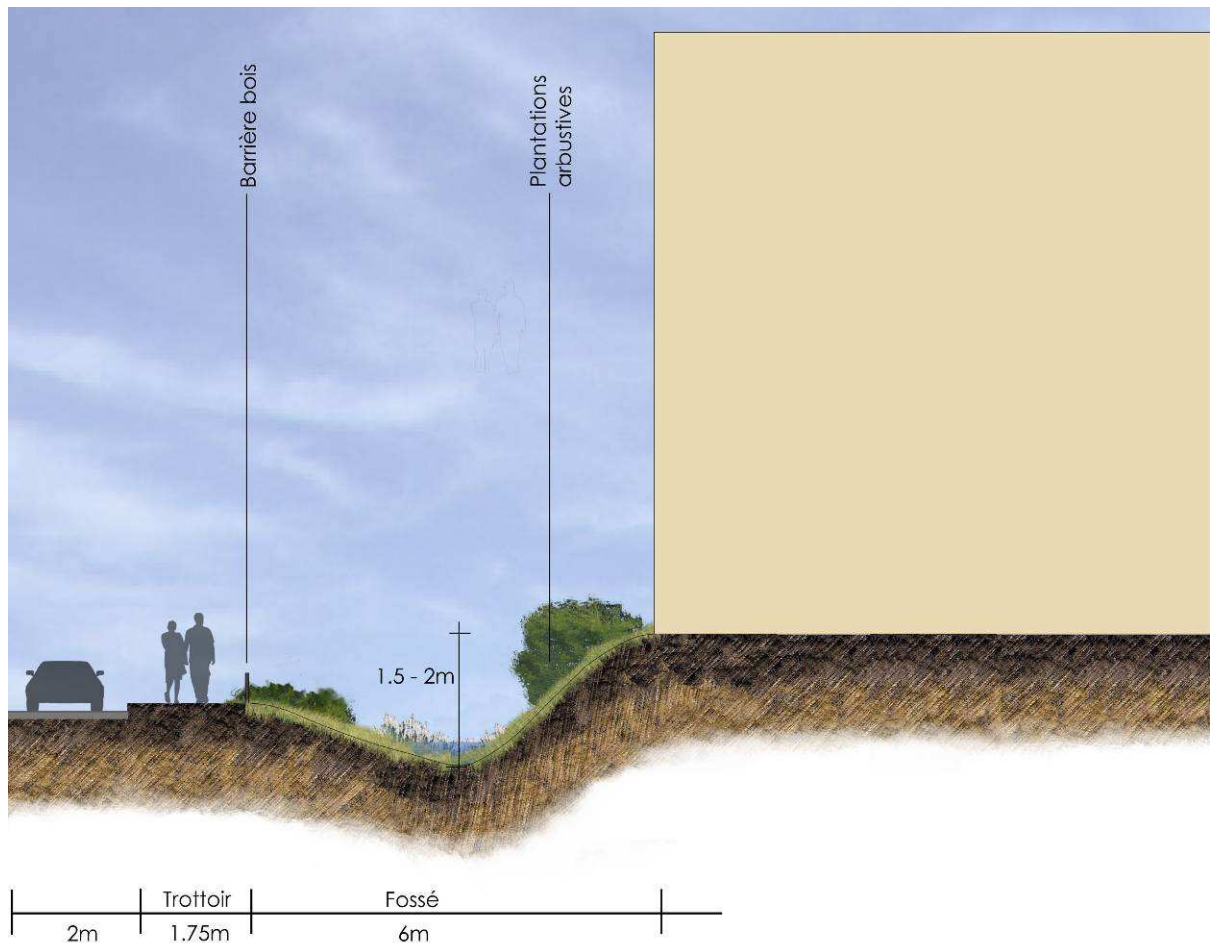
Pour clore sans donner une impression d'enfermement, la clôture sera constituée d'un alignement de poteaux disjoints (châtaignier ou robinier) qui, tels des pointillés discrets, marqueront une limite tout en produisant un effet graphique. Cette alignement sera accompagné à l'arrière (partie privative du terrain) d'une haie vive sur un 1m de large suivant le cahier des essences déterminés plus loin). La hauteur des poteaux en bois peut varier mais il est recommandé de conserver des hauteurs limitées (1.10 à 1.30m). La végétation assure une limite plus haute. Le bois est privilégié pour son caractère naturel.



Clôtures type 2

Ces clôtures seront favorisées lorsqu'elles sont orientées Nord/Sud car elles sont dans le sens d'écoulement des eaux. Le règlement imposant un recul minimum du bâti de 6m, l'espace peut être utilisé pour gérer les terrassements liés à l'exhaussement du bâti et favoriser les écoulements/stockage d'eaux.

La coupe ci-dessous illustre le principe.



Clôtures type 3

Clôtures grillagées : celles-ci seront obligatoirement accompagnées d'une haie vive selon la palette végétale proposée à la fin du présent document. L'espacement entre chaque arbuste oscillera entre 0.8 et 1m. Les plantations pourront se faire en quinconce le long de la clôture. La haie sera composée à minima de 4 essences différentes.

CLÔTURES INTRA PARCELLES

Les clôtures seront végétales.

Clôtures type 1

On pourra reprendre le vocabulaire existant des haies brises-vent (cyprés, peupliers...) ou réaliser une haie vive suivant le cahier des essences définis plus loin. Ce vocabulaire sera très approprié pour les haies EST-OUEST.

Clôtures type 2

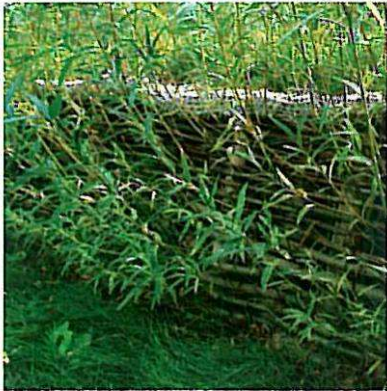
Il est proposé de traiter la clôture de manière conjointe entre les voisins, sous forme de légères dépressions plantées de haies vives de part et d'autres sur une largeur de 4m, soit 2m de part et d'autres de la limite de propriété.

Ces clôtures sont à privilégier dans le cœur des îlots formés par les voiries (orientées nord/sud) car elles viennent en accompagnement des zones non aedificandi qui assurent l'existence d'espaces libres permettant les écoulements d'eaux.

Traitement des exhaussements

Les talus liés aux exhaussements du bâti feront l'objet d'un traitement paysagé pour assurer leur intégration. Plusieurs alternatives sont possibles :

- Talus simple : modelé du talus de 1 pour 3 minimum (1m en hauteur pour 3m en largeur minimum) afin de conserver un modelé de terrain doux. Ces espaces seront plantés de graminées, rampantes, grimpantes et arbustes variés selon la liste d'essences définis ci-après.



- Talus à largeur limitée : utilisation de fascines en saule osier afin de constituer des murets de verdure tressés et vivants, enracinés dans le sol. La face visible endosse dès le mois de mai une parure de feuillage alors que la face cachée, côtoyant la terre, émet un réseau dense de racines.
- Talus intégré à la mise en place d'un bassin de rétention (Cf. détail Bassins de rétention).
- Talus intégré à la mise en place de la clôture (cf. détail Traitement des clôtures)

Traitement des systèmes de rétention

Au vu de la proximité immédiate de la nappe sur le site, les systèmes de rétention enterrés ne sont pas possibles et l'infiltration directe est proscrite.

De manière générale, chaque opération précisera sous forme de plan environnemental son schéma spécifique pour le système hydraulique. Un traitement qualitatif et paysager devra être associé aux études hydrauliques et techniques.

Il est proposé deux types de rétention à la parcelle :

1 – La toiture végétalisée

La toiture végétalisée peut absorber des quantités d'eau très importantes suivant l'épaisseur du substrat et du drainage. Des systèmes de 6 à 10 cm peuvent retenir en moyenne jusqu'à 50 % des précipitations annuelles qui restent alors sur le toit, rafraichissant le bâtiment. En outre, la toiture végétalisée s'intègre parfaitement dans le paysage en limitant l'impact de la 5^e façade, possède des qualités thermiques intéressantes et ne constituent pas un coût prohibitif.

2- Le bassin de rétention

Un bassin de rétention est avant tout un projet paysager. Ce n'est pas l'ingénieur qui donne un plan de bassin, et le paysagiste qui doit ensuite habiller avec quelques plantations.

Une fois le volume de rétention nécessaire connu, le paysagiste intègre cet élément dans son plan de masse pour enrichir le projet global.

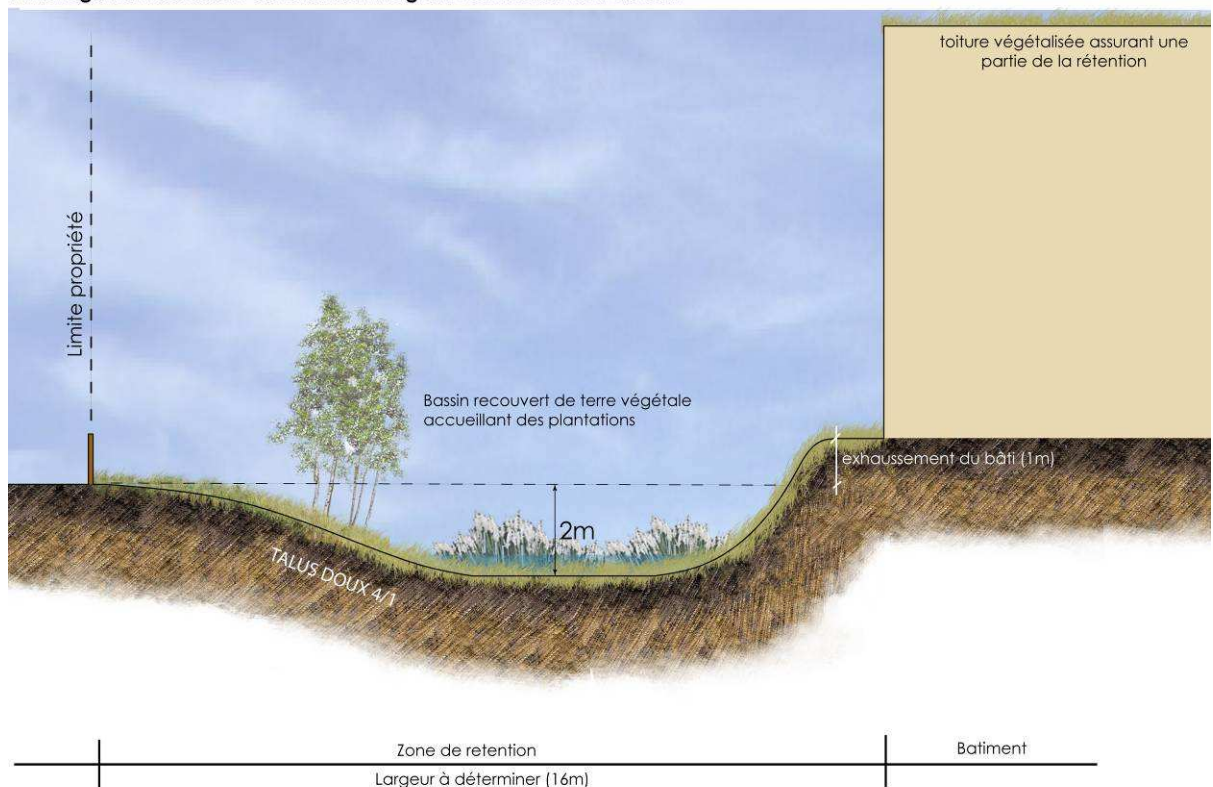
Le principe de base pour l'intégrer sera l'obligation de réaliser un modelé aux formes adoucies et un dessin aux inspirations organiques : les pentes et la profondeur du bassin devront permettre d'éviter la pose d'une clôture, et laisser accessible l'espace. Il s'agira donc d'avoir à minima des pentes de l'ordre de 1 pour 4, en limitant le fractionnement des bassins.

Les bassins étant imperméables, une couche de terre de 10 à 30 cm recouvrira la bâche plastique afin de permettre les plantations.

Ensuite, diverses solutions s'offrent aux concepteurs :

- Constitution d'une mare au cœur du bassin, avec plantes aquatiques et plantations type "berges" (saule, aulne, peuplier, arbustes...)
Dans le cadre de la ZAC du SAGNON, l'emplacement du bassin doit être réfléchi en fonction de la position du bâtiment. En effet, il s'agira de mutualiser les terrassements nécessaires à l'exhaussement du bâtiment avec ceux du bassin. (Coupe illustrative ci-dessous)
- Constitution d'une dépression traitée en prairie fleurie et agrémentée de plantations arborées laissant libre l'espace une large partie du temps ...
Ce type d'aménagement est à encourager, notamment au cœur des îlots frappés d'une zone non aedificandi pour assurer un espace libre d'écoulement des eaux.

Aménagement du bassin de rétention intégrant l'exhaussement du bâti



Palette végétale

Haies accompagnant le traitement des clôtures

Une haie champêtre est très favorable au maintien de la biodiversité, notamment dans une zone d'activités. Le choix d'essences locales, naturelles et adaptées renforce son intérêt pour la biodiversité et sa résilience. Pour respecter l'environnement, il est conseillé d'éviter les haies mono spécifiques et uniformes, plus sensibles aux aléas climatiques et aux maladies et moins appréciées de la faune. On peut privilégier les espèces qui produiront des baies et fruits comestibles pour la faune et l'avifaune, avec par exemple :

- sureau noir
- cornouiller
- noisetier
- troène
- aubépine
- prunelier
- alisier
- arbre de Judée
- viorne
- laurier tin
- lilas commun
- pervenche
- arbusier



aubépine



noisetier



arbre de Judée

Plantes grimpantes

Un mélange de végétaux caduques et persistants serait installé sur les talus et les clôtures en limite de parcelles.

- chèvrefeuille
- clématite
- lierre
- jasmin



clématite



chèvrefeuille

Plantation arborée le long de la RN570

Des arbres d'essences locales en cépée créeront un massif arboré le long de la route nationale pour limiter l'impact visuel du bâti de la ZAC.

- chêne pubescent
- frêne
- saule
- érable de Montpellier



érable de Montpellier

Arbres d'ombrage

Des arbres résistants et rustiques seront plantés le long des voies dans la ZAC et sur les parkings. Ces végétaux, de grande taille (12-16m) et caduques apporteront ombrage et fraîcheur en été et laisseront passés les rayons du soleil en hiver.

- sorbier
- érable champêtre
- savonnier



sorbier



savonnier

Annexe 2

FICHE DE LOT

Taille de la parcellem²

**Superficie des exhaussements
(remblais ou bâtis) maximum autorisée**m²

Plan masse paysager et environnemental présentant la gestion hydraulique de la parcelle, le respect des zones non aedificandi, les espaces verts créés et les essences envisagées, le traitement des talus liés à l'exhaussement du bâti (cadre ci-contre ou plan annexe)

Détail des clôtures

Présentation du traitement des clôtures (cadre ci-contre ou en annexe)