

DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE SEMOY

**Zone d'Aménagement Concerté
du Champ Prieur**

***Cahier des Charges
de Cession des Terrains (3CT)
- terrains à bâtir phase 2-***

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 Dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 Prise de possession
ARTICLE 3 Délais d'exécution
ARTICLE 4 Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 5 Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 6 Ventes - Partages - Locations des terrains cédés
ARTICLE 7 Nullité
ARTICLE 8 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 Respect du cahier des charges et recours des propriétaires
ARTICLE 10 Impôts
ARTICLE 11 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 12 Remise des titres
ARTICLE 13 Réserve de privilège

TITRE II : RELATIONS ENTRE AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 14 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 15 Délais de réalisation
ARTICLE 16 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 18 Respect du PLU
ARTICLE 19 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 20 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 21 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 22 Clôtures et merlon

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

- ARTICLE 23 Prescriptions techniques particulières
- 23.1 *Implantation des constructions*
 - 23.2 *Canalisations - Branchements*
 - 23.3 *Travaux*
 - 23.4 *Reconnaissance des sols*
 - 23.5 *Relations avec les autres propriétaires*
 - 23.6 *Entretien extérieur des constructions*
- ARTICLE 24 Utilisation - Entretien des terrains à usage privatif et public
- ARTICLE 25 Dispositions visant à la bonne tenue du quartier
- ARTICLE 26 Litige entre les constructeurs
- ARTICLE 27 Achèvement de la ZAC
- ARTICLE 28 Article L 311-6 du code de l'urbanisme
- ARTICLE 29 Election de domicile
- ARTICLE 30 Conditions de la cession

ANNEXES

1 - Cahier des limites de prestations.

2 - Fiche de lot :

- 1 – Identification du terrain
- 2 – Servitudes d'utilité publique applicables au terrain
- 3 – Secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres
- 4 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain
- 5 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

3 - Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

NOTA : Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et son annexe le règlement graphique ont été remis en main propre au client lors de la réservation du terrain.

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 -

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017

la Commune de SEMOY,

Ci après désignée « LA COMMUNE »

a confié à :

la SNC FONCIER CONSEIL, Société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 € dont le siège social est 19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS Cedex 08, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS PARIS,

Représentée par Monsieur Nelson FONSECA, Directeur d'Agence, et domiciliée au 3D rue Pierre-Gilles de Gennes à Orléans (Loiret)

Ci-après désignée « L'AMENAGEUR »

la réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur**, sur la commune de Semoy (45).

1.2 -

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme ; il est **divisé en 3 titres** :

- **Le titre I** comprend les 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 réciproques de L'AMENAGEUR 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 au CONSTRUCTEUR.

- **Le titre III** fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3 -

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration du Traité de Concession liant L'AMENAGEUR à la COMMUNE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA COMMUNE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4 -

La **Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur** est située sur la commune de Semoy. Elle recouvre une superficie d'environ 12,8 hectares.

Le site était classé, en zone 1AU1 au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Semoy dont la dernière révision générale a été approuvée le 22 février 2018. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 pour mise en conformité avec le projet urbain de la ZAC par arrêté métropolitain du 19 décembre 2019.

Le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur a été approuvé par le Conseil Municipal le 6 mai 2019 et son dossier de réalisation le 8 octobre 2019.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Urbaines de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 8 octobre 2019 et son modificatif n°1 le 25 septembre 2020.

Le site est à présent classé 1AU-M-D du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole le 7 avril 2022.

Compte-tenu de l'antériorité de la ZAC ici rappelée, le CPAUPE reste en vigueur au titre de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

1.5 -

L'AMENAGEUR a été chargé par la COMMUNE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017.

Les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. seront à terme maîtrisés par L'AMENAGEUR.

1.6-

Le présent cahier des charges sera annexé 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.

1.7-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « **CONSTRUCTEUR** » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc.

- d'autre part, 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, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc. et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- 1) Déposer sa demande de **permis de construire dans un délai de 8 mois** à dater de l'acte de cession ou de location, ou de la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé).
- 2) Entreprendre les **travaux de construction dans un délai de 8 mois** à compter de la délivrance du permis de construire.
- 3) **Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 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 CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de 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.

Une prorogation exceptionnelle peut également être délivrée d'un commun accord entre la COMMUNE et l'AMENAGEUR.

ARTICLE 5 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, l'AMENAGEUR aura le choix :

A) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par l'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- Non conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par l'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification ;
- Non respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- Au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- Au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 6 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 5B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par la COMMUNE.

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967.

ARTICLE 7 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I 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.

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé L'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée de la Concession d'Aménagement, puis la COMMUNE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

Il est ici rappelé que, les constructions édifiées dans la Z.A.C du Champ Prieur sont exonérées du paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) pour la part communale.

ARTICLE 11 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire,
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,
3. Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée.

ARTICLE 12 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de L'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 13 - RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

TITRE II : RELATIONS ENTRE AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 14 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions du Programme des Equipements Publics, l'AMENAGEUR prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

Les travaux sont conduits de telle sorte que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme aux dispositions du PLU, puisse être délivrée au plus tard au terme du délai réglementaire d'instruction.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément au Plan d'Exécution des Ouvrages (P.E.O) établi par les bureaux d'études spécialisé et validé par la COMMUNE et l'AMENAGEUR.

L'AMENAGEUR réalise la plantation des haies de façades ainsi que, pour les terrains concernés, les clôtures situées en limite avec le parc urbain à aménager telles que prévues dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E), et les fiches de lots des lots concernés.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 1 « Cahier des limites de Prestations – Qui fait quoi ? ».

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, arbres et végétation, etc... en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la COMMUNE.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités municipales.

L'AMENAGEUR peut interdire au public ainsi qu'au CONSTRUCTEUR la circulation et le stationnement sur certaines voiries, jusqu'à la date de rétrocession de ces équipements à la collectivité ou service concessionnaire concerné.

14.2 Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eau potable, réseau électrique). Pour les eaux pluviales, se référer à l'annexe 1.

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

15.1 Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de **12 mois** à compter de leur date de cession, ou de l'entrée en jouissance si elle est postérieure, à l'exclusion des bordures (si nécessaire), des revêtements définitifs de voirie, des plantations d'arbres et de haies, murets et autres mobiliers.

15.2 L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, les plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément aux programmes annuels remis à la COMMUNE dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

15.3 L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voiries de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution.

15.4 En cas d'inexécution, par l'AMENAGEUR, des travaux qui lui incombent précisés dans l'article 15.1, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le CONSTRUCTEUR est en droit, après mise en demeure restée sans effet, dans le délai de trois 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 16 - ENTRETIEN DES VOIES - RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant la prise de possession par la COMMUNE des équipements réalisés, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 14 du présent cahier des charges seront entretenus par l'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'AMENAGEUR, celui-ci peut se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2 Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire.

Cette provision, d'un montant de **1500 euros par terrain**, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions et de réalisation des jardins privatifs sur l'ensemble de la Z.A.C.

L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas de dégradation par le CONSTRUCTEUR, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités pour la rétrocession à la COMMUNE ou toute autre collectivité locale.

Le reliquat sera remboursé au CONSTRUCTEUR avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la COMMUNE ou toute autre collectivité locale aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et sous réserve que les clôtures sur le domaine public soient achevées et conformes aux prescriptions architecturales. Pour cela, l'ensemble des constructions de la ZAC sur la tranche opérationnelle considérée doivent être réalisées.

Cette provision de 1500€ par terrain sera également utilisée par l'aménageur en cas de défaillance de l'acquéreur dans les obligations auxquelles il est tenu au terme du Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. du Champ Prieur doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, ainsi qu'aux règles inscrites dans le cahier des charges et ses annexes (Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères notamment). Ce dernier est remis lors de la signature de la réservation au client en main propre.

Aussi, afin de faciliter l'instruction des permis de construire, chaque demandeur devra au préalable (avant dépôt officiel) soumettre son permis de construire COMPLET à l'architecte-urbaniste de la ZAC (AUA PAUL CHEMETOV) pour visa par courrier électronique ou postal (adresses : 4 square Masséna 75013 Paris /p.chemetov@chemetov.fr / tel : 01 53 61 98 20).

Tout envoi de dossier incomplet ne sera pas instruit. Au-delà de 2 retours de l'architecte conseil de la ZAC ne donnant pas lieu à un visa-favorable, la poursuite de l'instruction par l'architecte conseil de la ZAC sera facturée par l'AMENAGEUR au prix de 300 € HT au CONSTRUCTEUR.

L'obtention d'un visa « favorable » de l'architecte permettra de garantir la conformité du projet de construction avec l'écriture architecturale et paysagère de la ZAC. Le demandeur pourra ensuite déposer en mairie son permis de construire contre un récépissé de dépôt, indiquant le point de départ officiel du délai d'instruction par les services instructeurs.

Toute modification intervenant après la première étude de l'architecte (sauf prise en compte des remarques de l'architecte) ou lors d'une demande de PC modificatif, sera à la charge de l'acquéreur au prix de 250 € HT (facture émise par l'aménageur).

ARTICLE 18 - RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions

- du PLU, approuvé par Délibération du Conseil Métropolitain d'Orléans métropole le 22 février 2018 dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seront éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.
- du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) de la ZAC approuvé par le Conseil Municipal de Semoy le 8 octobre 2019 et ses modificatifs ultérieures.
- Du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain dans la mesure où ses dispositions restent compatibles avec le CPAUPE.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du PLU (règlements, servitudes, plans...) et du CPAUPE, dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

Pour tous les terrains sur lesquels l'acquéreur devra réaliser à ses frais un puisard, ou une tranchée drainante, destiné à gérer les eaux issues des toitures, Orléans Métropole, concessionnaire du réseau, conseille à l'acquéreur, avant le dépôt du PC, la réalisation :

- d'une étude de perméabilité sur la parcelle
- d'une note de calcul déterminée en fonction des résultats de l'étude de perméabilité.

Ces deux éléments permettront de vérifier le bon dimensionnement de l'ouvrage à réaliser (puisard ou tranchée drainante).

ARTICLE 20 - TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des voies intérieures et espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les arbres éventuellement présents sur les parcelles et identifiés dans les fiches de lots comme étant à conserver sont à préserver. Les autres plantations respecteront les règles précisées dans le CPAUPE.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain (tonte, etc.).

L'AMENAGEUR réalise la plantation des haies de façades et de clôtures en limite avec le parc telles que prévues dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E) et les fiches de lots des lots concernés. Ces plantations seront réalisées dans les 12 mois suivant la fin des travaux de voirie de la phase opérationnelle considérée. Ces plantations et aménagements seront entretenus par les constructeurs dès la prise de possession des terrains.

ARTICLE 21 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition.

Le CONSTRUCTEUR s'engage :

- à commencer sans délai, à partir de la signature du compromis de vente, les études du ou des bâtiments autorisés par le PLUm et le CPAUPE en vigueur transmis en annexe 3 sur le terrain qui lui est cédé,
- à respecter les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 2.

ARTICLE 22 – CLOTURES

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées, y compris le revêtement, dans les 24 mois à compter de la date d'achèvement de la construction. Les clôtures seront maintenues en bon état par le CONSTRUCTEUR. En cas de dégradation, cette remise en état pourra être exigée par la COMMUNE.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 23 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

23.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote constatée de la voirie réalisée (soit provisoire en procédant aux corrections nécessaires, soit définitive) au droit du terrain.

23.2 Canalisations - Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires, les raccordements à ces regards.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Les CONSTRUCTEURS de bâtiment comportant des sous-sols doivent se prémunir des eaux pluviales en retour. Il s'agit notamment de bien prévoir les équipements de relevage éventuellement nécessaire pour les raccordements aux réseaux d'assainissement en attente. En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ou de la COMMUNE ne pourra être engagée.

Les terrains à bâtir suivants numérotés 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 62, 63, 64, 65, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 et 93, ainsi que les ilots 07A-07B et 13 doivent gérer leurs eaux pluviales à la parcelle. L'acquéreur devra réaliser à ses frais un puisard, ou une tranchée drainante, destiné à gérer les eaux issues des toitures. Il conviendra de prévoir un dimensionnement suffisant en fonction des surfaces de toitures à récupérer et de l'étude de perméabilité fournie. En cas de besoin, l'aménageur ou le service assainissement de la Métropole d'Orléans pourront exiger de l'acquéreur une étude de dimensionnement de l'ouvrage afin de s'assurer de son bon fonctionnement.

23.3 Travaux

23.3.1 - Branchements provisoires : tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier doit être approuvé par l'AMENAGEUR. Les frais de branchement sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

23.3.2 - Branchements définitifs : le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les réseaux d'eaux usées, eaux usées pour les immeubles collectifs et les maisons individuelles groupées, d'eau potable, d'électricité, de téléphone et, s'il le souhaite, de gaz naturel réalisés par l'AMENAGEUR. Le génie civil de la Fibre Optique permettra un raccordement fibre du logement en fonction de l'équipement de la commune.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la COMMUNE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la COMMUNE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

23.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. sous l'emprise des voies uniquement. Ces études, de portée générale sont remises au constructeur à titre d'information. Cependant elles ne sauraient être considérées comme suffisantes pour les besoins propres du projet particulier du constructeur et ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage.

Le CONSTRUCTEUR a été autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique. Si l'acquisition ne se réalise pas, le constructeur aura l'obligation de remise en état à l'identique du terrain.

23.5 Relations avec les autres constructeurs

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des tas de terre, gravats et déblais de toute nature sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

23.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

ARTICLE 24 - UTILISATION - ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

24.1 – Utilisation et entretien des terrains privés

1. Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par l'AMENAGEUR ou par le CONSTRUCTEUR, sur l'emprise privative, feront l'objet de soins d'arrosage, d'amendement et de tonte réguliers.
4. Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. Les arbres de haute tige et les haies seront implantés et entretenus conformément au CPAUPE.

24.2 – Conditions de gestion des installations communes et ouvrages collectifs

1. L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.

La COMMUNE assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure des réceptions de travaux officielles.

Pour autant, chaque CONSTRUCTEUR est responsable de la propreté aux abords de sa parcelle tout au long de la durée de leur construction, les CONSTRUCTEURS procéderont au nettoyage des abords de leur parcelle (voirie, trottoirs, espaces verts).

La présente clause ne peut faire obstacle d'une part, aux dispositions de l'article 14, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU NOUVEAU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies.
2. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.
3. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :
 - a) Panonceau indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
 - b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,
 - c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR conservera le panneau sur domaine privatif jusqu'à l'enlèvement par l'AMENAGEUR dans un délai de trois mois de la vente du dernier terrain du secteur aménagé, sans indemnité de part ni d'autre,
 - d) Les plaques de professions libérales
4. Bruits : d'une manière générale, le CONSTRUCTEUR doit respecter la tranquillité du voisinage et du quartier (respect de la réglementation en matière de réalisation des travaux de construction et d'entretien des bâtiments, entretien des espaces verts privatifs notamment,...).
5. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète. Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1 m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.
6. Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier, tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est interdit. Tout projet d'éclairage à l'intérieur des parcelles doit éviter de gêner les usagers des voies publiques, et se conformer au règlement de la COMMUNE.
7. Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 26 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance d'Orléans est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 27 - ACHÈVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de l'achèvement de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 28 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Maire lors de chaque cession.

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir : **Maître Philippe BUCHER – 23 Avenue Dauphine, 45100 Orléans-France**

ARTICLE 30 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à

Le

Le Constructeur
(L'acquéreur)

L'aménageur

Le Maire