



ZAC DES VIGNES

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
OU DE LOCATION DES TERRAINS
(CCCT)
SITUÉS A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC

LOTS INDIVIDUELS**

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

S O M M A I R E

PAGES

PREAMBULE

Article 1 -	Dispositions générales	04
Article 2 -	Division des terrains par l'Aménageur	05

TITRE I – DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL CONCERNANT L'AMENAGEUR ET LE CONSTRUCTEUR

Article 3 -	Objet de la cession	06
Article 4 -	Délais d'exécution	06
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	07
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	07
Article 7 -	Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	09
Article 8 -	Nullité	09

TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DU CONSTRUCTEUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

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
	10.1 Utilisation	10
	10.2 Entretien	11
CHAPITRE II -	Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail	12
Article 11 -	Urbanisme et architecture	12
	11.1 PLU	12
	11.2 Prescriptions architecturales	12
Article 12 -	Bornage ; clôtures	12
Article 13 -	Desserte des terrains cédés ou loués	12
Article 14 -	Sanctions à l'égard de l'aménageur	13
Article 15 -	Branchements et canalisations	13
Article 15bis -	Chauffage et eau chaude sanitaire	14
Article 15ter -	Electricité	15
Article 15quater -	Gaz	15
Article 15quinquies -	Télécommunications	16

PAGES

Article 16 -	Etablissement des projets du constructeur ; coordination des travaux	16
Article 17 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	17

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL S'APPLIQUANT A TOUS LES CONSTRUCTEURS

Article 18 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	19
Article 19 -	Usage des espaces libres ; servitudes	19
Article 20 -	Tenue générale	20
Article 21 -	Assurances	20
Article 22 -	Modifications du cahier des charges	20
Article 23 -	Litiges ; subrogation	21

Avenant précisant la SHON dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée 22

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1** Aux termes d'une convention publique d'aménagement signée le 24 juin 2004 passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, ayant fait l'objet d'un avenant n°1 avec prise d'effet le 8 juillet 2010 ayant pour objet la cession de la convention publique d'aménagement à NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, cette dernière a été chargée de la réalisation et de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Vignes. La dite zone d'aménagement concertée a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du Conseil communautaire de Nantes-Métropole-Communauté urbaine de Nantes en date du 25 juin 2010.

Conformément aux dispositions de l'article 9 de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, l'Aménageur a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

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

- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, 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.

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'Aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'Aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à

l'encontre des autres assujettis, l'Aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

Par ailleurs, il est rappelé que les annexes au présent cahier des charges de cession de terrain - à savoir :

- Cahier des limites de prestations générales ;
- Cahier des prescriptions architecturales, et paysagères ;
- Clauses anti-spéculatives lots libres ;

ont la même valeur juridique que le cahier des charges de cession de terrain lui-même.

1.3 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'Aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.4 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.

1.5 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, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SPLA" ou "Société" ou "Aménageur" la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Cela exposé, l'Aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC des Vignes dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement conformément au b) de l'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

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

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

Le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé à l'avenant au présent cahier des charges de cession de terrain.

Le montant de vente de la charge foncière est précisé dans le Compromis de vente.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION – PIECES A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR

Le constructeur s'engage à :

Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'Aménageur son projet définitif de construction en deux exemplaires un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis à l'Aménageur, doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir :

- Un plan de masse au 1/200° montrant l'implantation de la construction et la nature des aménagements extérieurs, en particulier celles des clôtures, du revêtement de l'aire de stationnement, des éventuels portails, terrasses, cabanes de jardin...
- Une coupe d'implantation par rapport au niveau du terrain naturel et à celui des voies de desserte au 1/100°
- Un plan de chaque niveau et les élévations de toutes les façades au 1/100° précisant la nature et la couleur des matériaux (toiture, mur, menuiserie).

1. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 5 mois à dater de la signature de la promesse synallagmatique de vente; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
2. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
 - délivrance du permis de construire
 - cession du terrain
3. avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
 - délivrance du permis de construire
 - cession du terrain

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur soit d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de l'Aménageur, soit de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux revêtu du visa de la Mairie.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'Aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 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 des cas de force majeure

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, 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 :

6.1 Généralités

Dans le cas où l'inobservation par le constructeur des obligations mises à sa charge rendrait nécessaire l'engagement de dépenses supplémentaires par l'Aménageur, ces dépenses lui seraient intégralement remboursées par l'acquéreur. Le remboursement interviendra dans un délai d'un mois suivant la présentation par l'Aménageur de la facture correspondante.

6.2 Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, 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'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 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.

6.3 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, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'Aménageur, 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 l'Aménageur 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.

6.4 Clause pénale

Sans préjudice de la résolution de plein droit de la vente et/ou de l'attribution des dommages et intérêt prévus ci-avant, l'AMENAGEUR ou à l'expiration de la concession d'aménagement NANTES METROPOLE - communauté urbaine de Nantes aura droit, en cas de non obtention par le constructeur du label «dit BBC-Effinergie » à la somme de 10 000 (dix mille) euros par logement, à titre de clause pénale. A toutes fins utiles, il est précisé que ce montant a été considéré comme équivalent au surcoût supporté par le constructeur pour la réalisation d'une construction susceptible d'être labellisée BBC-Effinergie. Dans le cas où cette clause pénale serait mise en œuvre concomitamment avec la clause résolutoire de plein droit, cette somme viendra en déduction des sommes à restituer au constructeur.

6.5 Résiliation de l'acte de location

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

1. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur 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.
2. 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 ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'Aménageur, par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, 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 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'Aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de 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 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 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 ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I

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

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'Aménageur sont définies dans le "cahier des limites de prestations générales" (annexe 1).

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

- dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire 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.
- Les voiries définitives seront réalisées par l'aménageur dans un délai cohérent avec le calendrier de l'aménagement du secteur concerné.

Toutefois, les délais de 3 mois prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, l'Aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, 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 la personne publique compétente conformément à la loi.

10.2 Entretien :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution forfaitaire sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher hors oeuvre nette des édifices construits sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher hors oeuvre nette de l'ensemble des immeubles construits sur la zone.

La contribution sera versée à l'AMENAGEUR dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

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

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 PLU

Le constructeur et l'Aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement, règlement, documents graphiques, ... etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les orientations d'aménagement, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date, et notamment, vis à vis du PLU, annexé à titre indicatif, dans le CPAP, joint en annexe 2.

11.2 Prescriptions architecturales, environnementales et paysagères

Le constructeur s'engage à respecter :

- les prescriptions définies par l'urbaniste de la ZAC qui figurent dans un cahier des charges générales dénommé « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères ». Ce document est annexé au présent CCCT.

ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES

12.1 Conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme le descriptif du terrain mentionné dans l'acte authentique de vente résulte d'un bornage du terrain établi par l'Aménageur.

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

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

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par l'Aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des limites de prestations" qui figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'Aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

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

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'un 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

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'Aménageur à la collectivité intéressée, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'Aménageur, et conformément aux avants-projets généraux approuvés par le service compétent.

Les différents points de branchement seront positionnés par l'acquéreur sous réserve de l'accord préalable de l'AMENAGEUR. Cet accord devra avoir été sollicité et obtenu avant le dépôt de la demande de Permis de Construire. Toute modification ultérieure devra donner lieu à un nouvel accord de l'AMENAGEUR.

Dans le cas où le branchement de l'acquéreur nécessiterait une intervention de l'AMENAGEUR pour modifier des ouvrages ou équipements déjà réalisés par ce dernier, le coût d'intervention sur ces ouvrages ou équipements serait supporté par l'acquéreur.

L'acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

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

Après remise des ouvrages par l'Aménageur, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

a) Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature,

devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

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

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

b) Branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la Société, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

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

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

En cas de desserte aérienne, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain.

c) Branchement au réseau gaz

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

d) réseau Electricité

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

ARTICLE 15bis - CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Si l'Aménageur fait installer un chauffage collectif et une distribution collective d'eau chaude sanitaire pour l'alimentation des immeubles à édifier, chaque constructeur sera obligatoirement tenu de se brancher au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments et leur desserte en eau chaude. Les travaux de branchements correspondants seront à sa charge entière. Il sera tenu de souscrire une police d'abonnement du modèle en vigueur.

La fourniture de chaleur ou d'eau chaude sanitaire pourra être suspendue ou différée jusqu'à ce que le constructeur ait acquitté sa participation aux dépenses d'installation du chauffage, si, un mois après mise en

demeure restée infructueuse, l'acquéreur n'a pas versé à l'Aménageur la totalité de sa participation aux dites dépenses.

Dans certains cas exceptionnels, des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par l'Aménageur, en particulier aux propriétaires de lots "individuels".

Lorsque des sous-stations de chauffage ou des chaufferies seront prévues sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les constructeurs devront réserver gratuitement dans leurs immeubles des locaux "ad hoc" conformes aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par l'Aménageur.

Dans la mesure où elles ne seraient pas remises à une collectivité ou à un concessionnaire, les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront transférées gratuitement dès que possible, et au plus tard, à la fin de la concession d'aménagement, à une association syndicale "ad hoc" dont le constructeur fera partie de plein droit.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces sous-stations ou chaufferies, et canalisations de desserte, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

ARTICLE 15ter - ELECTRICITE

15t1. Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

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

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

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

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

15t2. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'Aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 15quater - GAZ

- 15q1.** Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.
Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.
- 15q2.** En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

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

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

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

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

- 15q3.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'Aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 15 quinquies - TELECOMMUNICATIONS

L'Aménageur réalisera jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts ;

Il appartient au constructeur de poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 Etablissement des projets du constructeur.

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

L'Aménageur pourra également établir des esquisses de plan-masse, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'Aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

L'Aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions 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.

Le constructeur devra communiquer à l'Aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'Aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'Aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par l'Aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

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 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie (même après réalisation des travaux de finition de voiries), de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'Aménageur. 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 les marchés conformément au présent Cahier des Charges de Cessions de Terrain et à toutes ses annexes.

En garantie des éventuelles dégradations qui pourraient être réalisées par l'acquéreur ou son constructeur, il sera versé par l'acquéreur, le jour de la signature de l'acte authentique, entre les mains de la Société "NANTES METROPOLE AMENAGEMENT", à titre de provision, une somme de 350€00; laquelle lui sera restituée dans le mois de la déclaration d'achèvement des travaux, après constatation effectuée par le vendeur de l'absence de dégradation au droit de sa parcelle.

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

Les pénalités seront établies comme suit :

- Dégâts réalisés sur la voirie ou les réseaux réalisés par l'aménageur : montant égal à celui figurant sur la facture de l'entreprise chargée par l'AMENAGEUR de la réalisation des travaux de réparation, augmenté de 20 %
- Occupation de l'espace public : 100€/jour
- Défaut aux règles de sécurité : 100€ par infraction constatée

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

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

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

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

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

19.2 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

19.3 Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par l'Aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 22 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 23 - LITIGES ; SUBROGATION

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

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

Lu et approuvé

A _____, le

Le Vice-président de Nantes Métropole

Annexe 1	Cahier des limites de prestations générales.
Annexe 2	Cahier des prescriptions architecturales et paysagères
Annexe 3	Clauses anti-spéculatives lots libres

AVENANT

**AU CCCT
CONCERNANT LA ZAC DES VIGNES**

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

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

Article 2 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC des Vignes demeurent inchangées

Lu et approuvé
A _____, le

Le Vice-président de Nantes Métropole