

Construction d'une serre tropicale
TROPICALIA à Rang-du-Fliers - Verton (62)

Prolongation de l'avenue du Champ Gretz
Rang-du-Fliers / Verton

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC 30 - Copie des dispositions du cahier des charges de la ZAC
Mai 2019



MAITRISE D'OUVRAGE :

TROPICALIA

OPALE TROPICAL CONCEPT

CAT-Aéroport International 62520 Le Touquet
SAS au capital de 150 000 euros - RCS Boulogne 818 403 180
TVA FR 66 818 403 180 - SIRET 818 403 180 00016



MAITRISE D'OEUVRE :

COLDEFY & ASSOCIÉS
ARCHITECTES URBANISTES

**Coldefy &
Associés
Architectes
Urbanistes**

13 rue Jean Prouvé
59000 Lille France
T +33 3 20 40 26 80
F +33 3 20 42 91 01
SAS CAPITAL 135 000 euros
RCS LILLE B 391 785 156

13 rue Jean Prouvé, 59000 - LILLE
contact@caau.fr / +33(0)3 20 40 26 80

BUREAUX D'ETUDE :

PROJEX

30 Place Salvador Allende - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ
+33(0)3 20 47 03 01

EOC - Eckersley O'Callaghan

66 rue René Boulanger - 75010 PARIS
+33(0)1 49 29 76 26

BUREAU D'ETUDE PREVENTION - ACCESSIBILITE :

CSD & Associés

Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet - 75612 PARIS
+33(0)1 44 73 14 36

BUREAU DE CONTROLE :

APAVE

51 Avenue de l'Architecte Cordonnier - BP 247 - 59019 LILLE
+33(0)3 20 42 76 42



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

ZAC DU CHAMP GRETZ RANG-DU-FLIERS VERTON

CPRAUPE LOISIRS-TOURISME / PME-PMI

Juin 2018



Vu pour être annexé à la délibération
n°2018-189 en date du 17 septembre
2018.

Le Président de la CA2BM,
Bruno COUSEIN



Sommaire

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION COMMUNE A TOUS LES CPRAUPE.....	3
1. Préambule.....	3
Un plan général de la ZAC présentant les codifications des lots et des voiries se trouve à la fin de ce document.	3
2. Programmation globale.....	4
3. Éléments techniques communs et réglementaires à tous les secteurs.....	5
I. INTRODUCTION.....	9
II. LOISIRS TOURISME PME-PMI.....	10
I) <i>Principes généraux</i>	10
II) <i>Prescriptions : implantation des bâtiments</i>	11
Le traitement des limites : clôture et séparations.....	11

Introduction commune à tous les CPRAUPE

1. Préambule

Le CPRAUPE, Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales, a pour objectif de fixer les règles d'implantation du bâti, de traitement des espaces paysagers ainsi que des règles et attentes en matière de techniques environnementales pour la ZAC de Champ Gretz à Rang-du-Fliers et Verton.

En effet, la CA2BM et TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX ont souhaité retenir des objectifs de développement durable ambitieux pour cette opération.

C'est pourquoi ce document développe, pour chaque typologie les prescriptions et recommandations en terme d'aménagement et de développement durable.

Le document se décline en trois grandes parties :

1 - Les directives du secteur de logement

Elles concernent les différents types de programmes de logement réalisables sur la ZAC : lots libres, logements en bandes, logements intermédiaires ainsi que logements collectifs.

2 - Les directives du secteur d'activité, tertiaire, loisirs, tourisme.

3 - Les directives du secteur d'équipement.

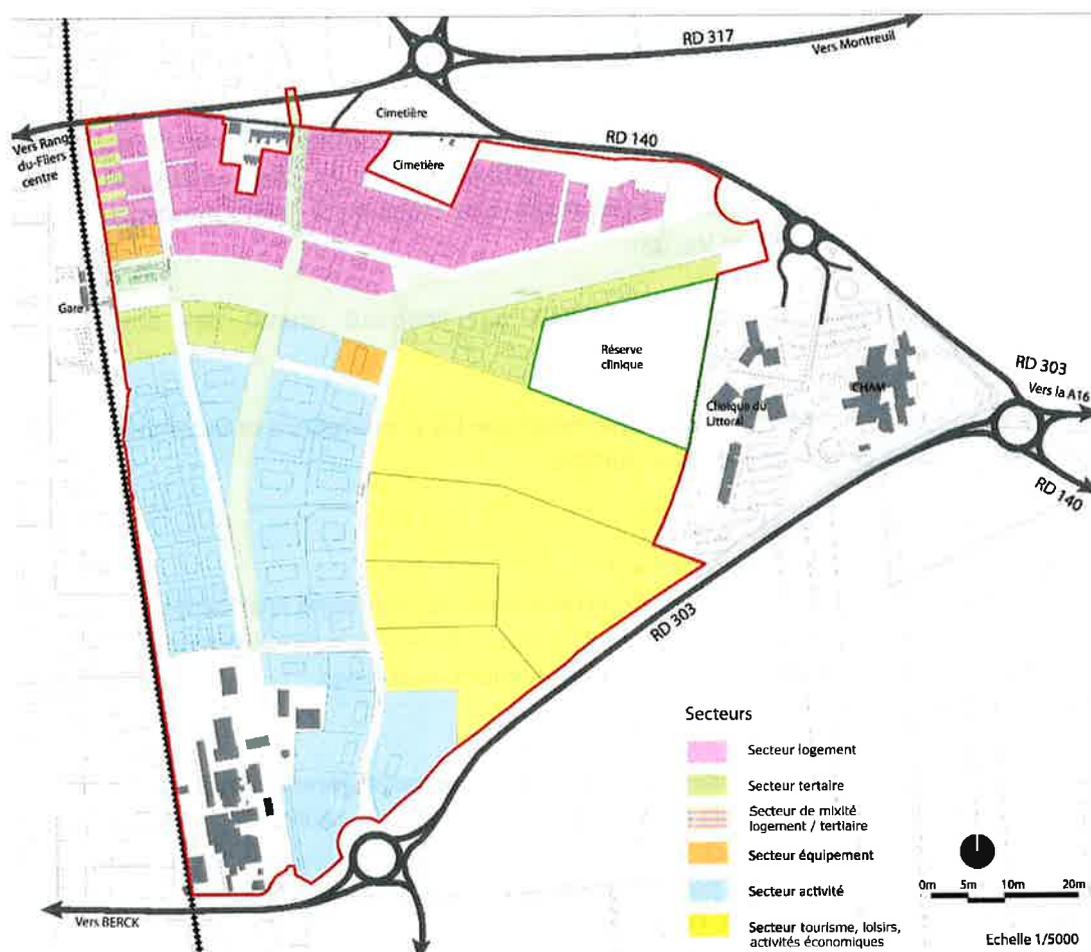
Le CPRAUPE présente les ambitions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles toutes les opérations de logement, d'activité, de loisirs ou d'équipement devront se référer.

De la même façon, le CPRAUPE distingue pour chacune des typologies, les prescriptions en matière de développement durable s'imposant à l'ensemble des preneurs de lots et correspondant aux exigences minimales à l'échelle des lots, et les recommandations laissées à la libre appréciation des preneurs de lots, mais qui participeront à la qualité développement durable de l'opération.

Ces règles ont pour but d'aider à la réalisation d'un quartier de qualité qui intègre les objectifs environnementaux définis par l'aménageur et les collectivités et qui s'inscrivent dans la démarche HQE Aménagement. L'objectif de ce document est d'accompagner les constructeurs, les promoteurs, les bailleurs et les acquéreurs dans leur projet afin que ceux-ci s'approprient et s'intègrent au mieux dans la ZAC.

Un plan général de la ZAC présentant les codifications des lots et des voiries se trouve à la fin de ce document.

2. Programmation globale



La programmation globale de la ZAC se décompose en trois grands secteurs qui permettent le fonctionnement autonome et imbriqués de chacun d'entre eux.

La trame verte, qui traverse le quartier au départ de la gare de Rang-du-Fliers Verton, est la colonne vertébrale du quartier. C'est un secteur de convergence des usages des futurs habitants mais également des futurs salariés ou usagers. Elle assure le rôle de transition entre ses différents secteurs et préserve les usages de chacun d'entre eux. Ces secteurs peuvent se définir ainsi :

- **le secteur de logements** se trouve au Nord de la ZAC. Il va accueillir un programme de logements mixte : lots libres, maisons jumelées, maisons en bande, logements intermédiaires et logements collectifs.

- **le secteur d'activités** est majoritairement dans la partie Sud de la ZAC, et s'étend d'Ouest (depuis la voie ferrée) en Est (jusqu'au centre hospitalier) dans le sens de la pente en étant délimité au Nord par la trame verte et au Sud par la RD 303 et la ZA de la Laiterie. **Ce secteur sud est dédié à l'activité, au tertiaire, à l'implantation de PME/PMI, aux loisirs, au tourisme et aux services.** La partie Nord de la ZAC compte des programmes de tertiaire sur le foncier longeant la voie ferrée.

- **le secteur d'équipements, en position médiane**, se compose de deux réserves foncières, l'une à proximité du pôle gare et au contact du secteur résidentiel et de la trame verte ; l'autre plus à l'Est, à l'embouchure de la trame verte et au contact de la zone d'activités.

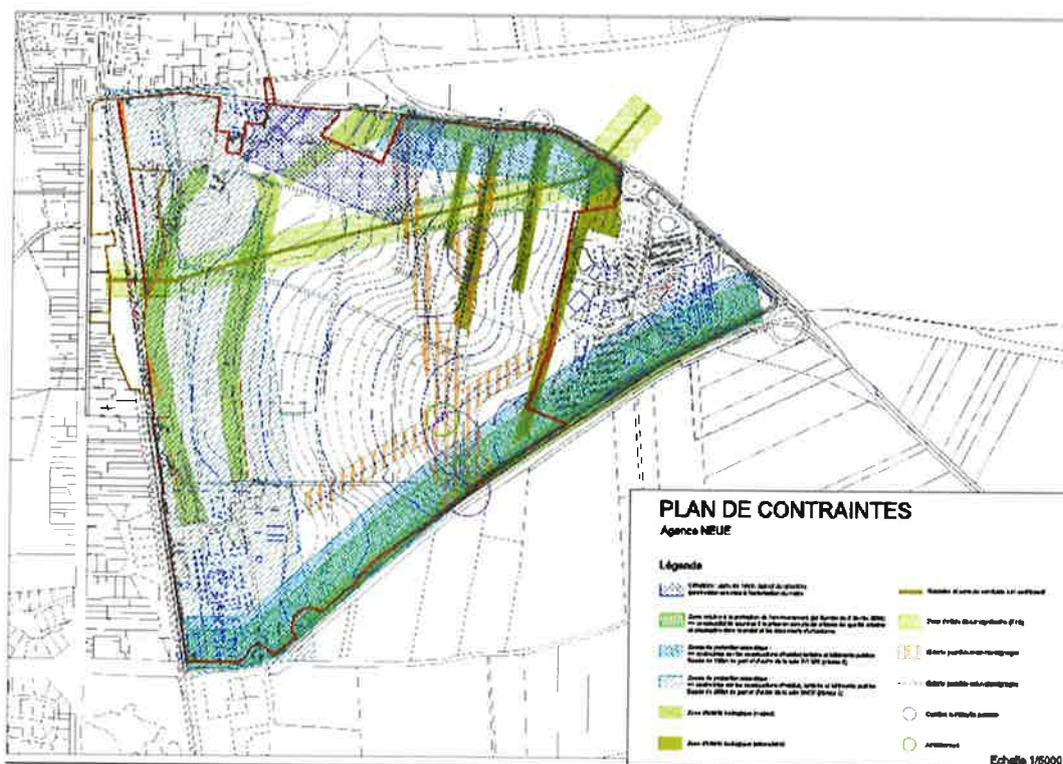
La trame verte est un élément de programme en soit, elle représente une emprise d'environ 12 hectares (trame verte, corridors écologiques et cheminements piétons).

3. Éléments techniques communs et réglementaires à tous les secteurs

Tout projet de construction ou d'aménagement devra respecter le PLU en vigueur, l'arrêté d'autorisation loi sur l'eau et ses modificatifs, ainsi que tout documents applicables techniquement ou réglementairement.

1 Pour rappel des contraintes

- Une conduite de gaz traverse la ZAC de part en part sur le secteur nord. Cette contrainte a été intégrée dans le projet en aménageant la trame verte à son endroit, afin d'éloigner les constructions bâties du périmètre de sécurité de 35 m établi de chaque côté de la conduite. Les opérateurs devront prendre contact avec GRDF.
- Les zones de protection écologique majeures et secondaires ont été prises en compte dans le projet où poussent des espèces patrimoniales.
- La présence de cavités souterraines ont fait l'objet d'études complémentaires de la part du maître d'ouvrage et seront comblées pour partie.
- Les zones de protection de l'environnement (loi Barnier) et acoustiques qui prévoient également le long de la RD 303, de la RD 140 et de la voie ferrée des aménagements de protection et de qualité affirmés pour la préservation face aux nuisances.
- Conservation du poste gaz de GRDF en partie haute du site



- Cimetière : La construction de tout bâtiment dans lequel peut se rencontrer la présence habituelle de l'homme, à moins de 100 mètres des cimetières hors des communes, est soumise à autorisation du Maire.

2 Éléments techniques liés à la gestion des eaux

2.1 Présentation des principes d'assainissement sur le domaine public de la ZAC

L'assainissement sera de type séparatif. La compétence d'assainissement des eaux pluviales est assurée par les communes, celle des eaux usées par la CA2BM.
La ZAC est soumise à autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

a. Eaux usées

Les eaux usées correspondent aux rejets des eaux usées et vannes, et donc à l'exclusion du rejet des eaux industrielles, ces dernières devant être prétraitées à la parcelle et gérées à la parcelle. Elles seront reprises par un réseau d'eaux usées spécifique.

Un branchement sera créé par logement individuel, logement collectif et bâtiment tertiaire et entreprise.

Le réseau sera majoritairement gravitaire et, en raison des dénivelés importants du terrain, deux postes de refoulement seront créés :

- Un poste dans la zone d'activité au point bas
- Un poste en sortie de ZAC à proximité du futur giratoire de la RD303.

La canalisation de refoulement qui longera le RD303 passera sous la voie ferrée dans un fourreau existant.

Trois rejets seront réalisés dans les réseaux d'eaux usées publics :

- sur la route de Montreuil,
- sur la rue de la Sucrierie Gary,
- dans la voie secondaire au RD303, de l'autre côté de la voie ferrée.

Aucune limitation de débit de rejet n'est imposée par le service d'assainissement de la CA2BM.

b. Eaux pluviales

En conformité au SDAGE Artois/Picardie et au SAGE de l'Authie, et en accord avec la Police de l'Eau, la période de retour est de 30 ans.

Le volume de rétention sur la totalité de la ZAC est d'environ 4600m³.

Dans la zone d'activités les eaux pluviales seront gérées dans des noues en cascades, qui seront complétées ponctuellement par des bassins d'infiltration.

Dans la zone d'habitat, les eaux pluviales seront gérées dans les parkings réservoirs, des chaussées réservoirs, des tranchées drainantes et dans des noues.

Des trop-pleins seront exécutés pour écouler les eaux d'occurrence supérieure à l'orage trentennal :

- dans la partie nord de la ZAC : Route de Montreuil et rue de la Sucrierie Gary, dans le réseau pluvial public de la Ville de Rang du Fliers
- dans la partie sud de la ZAC : dans le réseau pluvial public du Conseil Général.

2.2 Présentation des principes d'assainissement sur le domaine privé de la ZAC

a. Assainissement eaux usées

Les eaux usées et eaux vannes seront rejetées dans le tabouret de branchement prévu à cet effet placé en limite de propriété sur le domaine public.

Les eaux industrielles devront être prétraitées à la parcelle et gérées à la parcelle.

b. Assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur devra tamponner et infiltrer les eaux pluviales de ruissellement issues des différentes surfaces imperméabilisées à la parcelle conformément aux documents d'urbanisme et au dossier loi sur l'eau. Ce tamponnement pourra être effectué à l'aide de techniques alternatives implantées au sein des horizons superficiels.

Les ouvrages mis en place devront permettre à minima le stockage des eaux pluviales de ruissellement d'un événement de type trentennal. Ceux-ci récupéreront les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures considérées comme « non polluées » ainsi que les eaux pluviales de ruissellement issues de l'aménagement des voiries privatives. Les eaux issues des toitures seront acheminées directement vers les ouvrages de tamponnement pour infiltration.

Pour les collectifs, les eaux pluviales de ruissellement issues des voiries devront être quant à elles subir un traitement pouvant être réalisé :

- Soit via des dispositifs de récupération composés :
 - o de bouches d'injection équipées de filtres et d'une décantation de 240 litres
 - o ou de noues plantées d'espèces hygrophiles dégraissantes
- Soit en mettant en place des bassins de rétention plantés d'espèces hygrophiles dégraissantes ;

Ces différents dispositifs permettant l'abattement des particules fines et des matières en suspension contenues dans les eaux de voirie.

Pour les logements individuels, les eaux pluviales de ruissellement seront dirigées directement vers :

- les ouvrages de tamponnement et infiltration
- ou vers les espaces verts qui permettront en surface la rétention suffisante avant infiltration de l'orage trentennal.

Aucun rejet ne sera effectué sur le domaine public, ni sur les parcelles voisines.

Les parcelles étant en pente (près 4% de pente dans la ZAC), des ouvrages seront installés en point bas des parcelles de manière à stopper le ruissellement.

Le niveau du bâtiment sera également défini de manière à éviter toute inondation même en cas d'orage centennal.

En cas d'installations d'industries pouvant générer une production et une circulation de produits pouvant avoir un impact sur l'environnement, des mesures de protection du milieu souterrain devront être prises par l'acquéreur pour éviter les risques de contamination telles que la mise en œuvre de bassins de confinement étanches avec mise en œuvre d'une vanne d'isolement en amont de la zone d'infiltration ; ces dispositifs permettant ainsi de confiner la pollution déversée au sein du bassin de rétention et protéger ainsi le milieu souterrain et par conséquent la nappe de la craie.

La mise en place de ces différents ouvrages est à la charge des acquéreurs de chaque parcelle conformément aux documents d'urbanisme et au dossier loi sur l'eau de la zone. Une note de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera à fournir lors du dépôt du permis de construire.

Dans tous les cas, les contraintes quantitatives devront être assurées de la façon suivante :

- Dimensionnement pour un temps de retour de 30 ans.
- Temps de vidange des ouvrages inférieur à 5 jours
- Rejet au milieu souterrain limité selon les conditions d'infiltration du site (voir étude de sol). La valeur moyenne de perméabilité est de $1,08 \cdot 10^{-6}$ m/s, observée lors des essais d'infiltration de type Porchet réalisés par la société GEOTEC au sein des horizons superficiels.

Les contraintes qualitatives seront assurées de la façon suivante :

- Les eaux issues des toitures sont considérées comme « non polluées » et acheminées directement vers les ouvrages de tamponnement
- Mise en place de dispositifs de traitement type bouches d'injection équipées de filtres et d'une décantation de 240 litres ou de noues ou bassins plantés d'espèces hygrophiles dégraissantes permettant l'abattement des particules fines et des matières en suspension contenues dans les eaux de voirie
- Présence d'un niveau non saturé entre la base des ouvrages d'infiltration et le niveau de la nappe de la craie d'au moins 1 mètre.
- En cas d'installations générant une production et une circulation de produits pouvant avoir un impact sur l'environnement, mise en place de mesures spécifiques permettant d'isoler toute pollution liée à un déversement accidentel avant infiltration au sein des horizons superficiels.

c. Cas particulier des logements

En plus des ouvrages de rétention et infiltration, des cuves de récupération d'eau de pluie pourront être installées. Les eaux récupérées seront destinées exclusivement à l'arrosage des espaces plantés et jardins.

3 Préconisations liées à la conduite de transport gaz

La zone du Champ Gretz, étant traversée par une canalisation de transport gaz naturel haute pression, est contrainte à des règles de sécurité et de protection de la santé pour les populations voisines.

Le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre V et l'arrêté du 5 mars 2014 portant sur le règlement de sécurité des canalisations de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques imposent les dispositions suivantes :

- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes ne peuvent être en l'état autorisé dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (bande de 35 mètres de largeur de part et d'autre de l'ouvrage)
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie de plus de 300 personnes, les immeubles de Grande Hauteur et les installations de nucléaires de base ne peuvent être en l'état autorisé dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (bande de 55 mètres de largeur de part et d'autre de l'ouvrage)
- GRT gaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction dans la bande de 70 mètres de largeur située de part et d'autre de l'ouvrage.

À cet effet, tout projet souhaitant s'installer dans la zone du Champ Gretz (bande des 70m de part et d'autre de la canalisation gaz) devra prendre contact avec GRT Gaz afin que celui-ci puisse analyser, formuler ses recommandations et donner son aval sur le projet avant le dépôt du PC.

4 Préconisations techniques complémentaires

Une infrastructure permettant de desservir les logements en fibre optique sera créée pour chacune des parcelles.

I. INTRODUCTION



COMPOSITION URBAINE ET INSERTION DU SECTEUR D'ACTIVITÉS DANS LE SITE

- 1 Relation au pôle Gare depuis la trame verte, les cheminements mixtes et le réseau viaire
- 2 Conservation du corridor écologique et du chemin rural existant qui assure une continuité fonctionnelle et végétale, entre le secteur d'activités, d'habitat et la trame verte
- 3 Structuration d'un réseau viaire qui suit les pentes du site, doublement des cheminements mixtes sur tous les axes de la ZA afin d'assurer la continuité douce
- 4 Organisation des connexions avec le secteur existant de la Laiterie
- 5 Préservation d'un cheminement doux dans le thalweg
- 6 L'entrée sud et la Porte Active sont les principaux axes de la zone d'activités
- 7 Insertion des parcelles dans la pente, gestion des eaux pluviales avec des noues et bassins

Le secteur d'activité est intégré dans le projet urbain global de la ZAC de Champ-Gretz. Il se situe majoritairement au sud de la trame verte.

Le secteur d'activité comporte un réseau viaire doublé de cheminements mixtes permettant une connexion douce (piétons, vélos) à la gare de Rang-du-Fliers/Verton, à la trame verte, au pôle hospitalier au secteur résidentiel de la ZAC, mais également au réseau doux local.

Le secteur d'activités s'organise autour de trois types d'activités :

- le tertiaire, situé au Nord de la zone d'activités, assurant la transition vers le secteur logement,
- la Porte active, située en entrée de ZAC au Sud
- les PME-PMI/le parc technologique qui se positionnent en cœur de la zone d'activité.
- un secteur permettant l'accueil d'activités de loisirs, tourisme, PME-PMI à l'Est.

La réalisation de logement est exclue dans ces différents secteurs.

Les prescriptions d'aménagement donnent des règles et des recommandations dans différents domaines :

- principes généraux
- implantation des bâtiments
- utilisation des surfaces
- qualité architecturale
- qualité paysagère

II. LOISIRS TOURISME PME-PMI

I) PRINCIPES GENERAUX



Les parcelles dédiées au pôle Loisirs, tourisme, PME-PMI sont localisées à l'Est du périmètre d'aménagement, à proximité du Centre hospitalier.

L'exigence de qualité paysagère est donc d'autant plus importante de par ce rôle de transition et de connexion avec le pôle hospitalier.

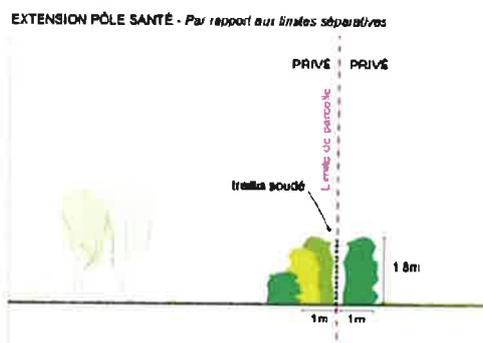
D'un point de vue architectural, le site est libre de contrainte compte-tenu de la nature possible des activités (loisirs/tourisme). La valorisation de la végétation prévue est donc primordiale dans le cadre de l'aménagement des parcelles. Elle permettra la mise en action des objectifs d'intégration environnementale et paysagère. Les sujets plantés seront de préférence choisis parmi la palette proposée dans ce document ou parmi des essences locales.

II) PRÉSCRIPTIONS : IMPLANTATION DES BATIMENTS

Le traitement des limites : clôture et séparations

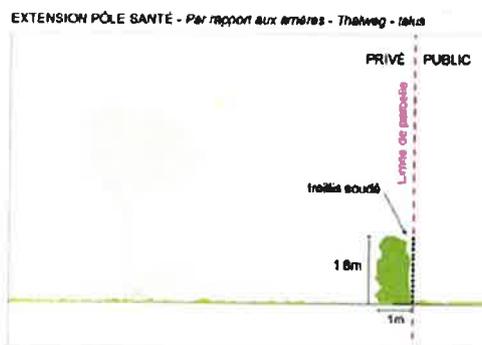
1. Par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives seront traitées par des clôtures de type treillis soudé d'une hauteur 200 cm et de teinte verte. Elles seront placées en limite de parcelle. La clôture sera doublée côté parc par une haie champêtre ou bien une épaisseur arbustive intégrée au projet d'aménagement.



3. Par rapport aux arrières

Les arrières seront traités par des clôtures de type treillis soudé d'une hauteur 200 cm et de teinte verte. Elles seront placées en limite de parcelle. Une haie champêtre sera plantée à l'intérieur, elle sera constituée d'au moins 5 des essences de la palette végétale du CPRAUPE. Afin de mieux intégrer le linéaire de clôture en limite de domaine public, la clôture pourra être implantée en retrait et masquée dans la haie champêtre.



Nom latin

Fagus sylvatica
 Quercus robur
 Prunus Avium
 Acer campestre
 Acer pseudoplatanus
 Cornus mas
 Carpinus betulus
 Castanea sativa
 Populus alba
 Populus tremula
 Salix alba
 Betula pendula
 Alnus glutinosa
 Pinus sylvestris

Nom commun

Hêtre
 Chêne
 Merisier
 Erable champêtre
 Erable sycomore
 Cornouiller mâle
 Charme
 Châtaigner
 Peuplier blanc
 Peuplier tremble
 Saule blanc
 Bouleau verruqueux
 Aulne glutineux
 Pin sylvestre

Pinus pinaster
 Ulmus hollandica
 Tilia cordata
 Amélanchier ovalis
 Mespilus germanica
 Sorbus acuparia
 Nothofagus anthartica

Pin maritime
 Orme résistant
 Tilleul
 Amélanchier
 Néflier
 Sorbier des oiseleurs
 Hêtre austral

Pommier Calvi blanc
 Pommier Bouvière Poirier
 Marquise d'Hem Poirier de
 Seninghem Poirier de
 Wierre au Bois
 Poirier Belle de Moncheaux

Palette végétale conseillée pour la strate arborée

Acer campestre



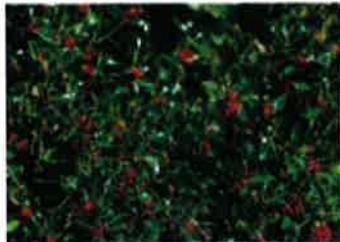
Carpinus betulus



Crataegus monogyna



Euonymus europaeus



Ilex aquifolium



Ligustrum vulgare



Viburnum lantana



Viburnum opulus



Fagus sylvatica



Cornus sanguinea



Prunus spinosa

- Acer campestre - Erable champêtre
- Carpinus betulus - Charme
- Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin
- Crataegus monogyna - Aubépine
- Euonymus europaeus - Fusain d'Europe
- Ilex aquifolium - Houx
- Ligustrum vulgare - Troène d'Europe
- Prunus spinosa - Prunellier
- Viburnum lantana - Viorne lantane
- Viburnum opulus - Viorne aubier
- Fagus sylvatica - Hêtre

Références Ambiances Parc



Vergers



Espaces de convivialité



Jardin thématique



Mobilier de repos



Sentier champêtre



Principe de gestion différenciée



Couvert végétal



Clairière

délibération de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société en date du 14 novembre 2013.

Cette délibération n° 2011-65 du 12 Juillet 2011 a été régulièrement transmise en Sous-préfecture de Montreuil-sur-Mer le 15 Juillet 2011 et n'a fait l'objet d'aucun recours.

8°) Le Traité de concession d'aménagement de la « ZAC du Champ Gretz » entre la Communauté de Communes Opale Sud et la société TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX SEM, alors encore appelée ADEVIA, a été notifiée par le concédant le 07 septembre 2011.

9°) Par délibération n° 2012-92 du 18 Décembre 2012, le Conseil de la Communauté de Communes Opale Sud a approuvé le dossier de réalisation de la « ZAC du Champ Gretz », établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme. Cette délibération a été régulièrement transmise en Sous-préfecture de Montreuil-sur-Mer le 26 Décembre 2012 et n'a fait l'objet d'aucun recours.

II- PERIMETRE DE LA ZAC - ACQUISITION DES TERRAINS

Le périmètre de la ZAC est délimité par la Route Départementale 303, la Route Départementale 140, formant un triangle rejoignant à l'Est le CHAM, à l'Ouest le Pôle Gare et au Sud la Zone Industrielle de la Laiterie sur les Communes de RANG-DU-FLIERS et de VERTON.

Le plan de masse de la ZAC est ci-annexé.

Dans le cadre de l'aménagement de la « ZAC du Champ Gretz », le VENDEUR est devenue propriétaire d'un ensemble de terrains sis sur le territoire des communes de RANG-DU-FLIERS et de VERTON, aux termes d'un acte de transfert de propriété entre la Communauté de Communes Opale Sud et la société d'économie mixte TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX reçu par Maître Bernard AUGRIS les 25 et 26 mars 2014 publié au service de la publicité foncière de BOULOGNE-SUR-MER 2 (ex MONTREUIL-SUR-MER) le 07 mai 2014 volume 2014P numéro 1661.

III - REMISE DE PIECES

L'ACQUEREUR, reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes, une copie du cahier des charges de cession de terrain (CCCT), fixant les conditions de vente, lesquelles sont ci-dessous intégralement rapportées :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS GENERALES

APPELLATION DES PARTIES

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...

CG
08

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.....,

enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « Aménageur » ou « Société » ou « SEM » la Société d'économie mixte chargée de l'aménagement de la zone.

ETABLISSEMENT DU CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement signée en date du 1^{er} août 2011 et notifiée le 7 septembre 2011 passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération des Deux en Baies Montreuillois a confié à la SEM TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX (ex-ADEVLA), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Champ Gretz à Rang-du-Fliers et Verton.

Conformément aux dispositions de la concession d'aménagement et de l'article L311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur a établi le présent cahier des charges de cession ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Il est rappelé qu'en cas de contradiction, les documents et autorisations d'urbanisme prévalent sur le cahier des charges de cession de terrains.

ORGANISATION DU CCCT

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 des articles L411.2 - L411.3 et L411.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.

Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de l'opération 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 communs

OPPOSABILITE'

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 1159 du code civil. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre des articles L411.2 - L411.3 et L411.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

CG
AP

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 présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chaque assujetti est fondé à 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.

SUBSTITUTION

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.2 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.

INSERTION DANS L'ACTE

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 ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

FIXATION DU PRIX DE CESSION

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément aux dispositions de la concession d'aménagement, le prix de cession du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

ARTICLE 2 DIVISION DES TERRAINS PAR LE CONCESSIONNAIRE

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".

TITRE I - DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

ARTICLE 3 OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la réalisation, en plusieurs phases, du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location et décomposé comme suit :

- *Réalisation d'une serre tropicale accueillant 4 familles d'animaux*
- *Un parking d'une capacité à accueillir environ 1000 véhicules*
- *Un pôle de divers services (magasins, restaurants, ...) et d'hôtellerie*

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est de 30 000 m² maximum.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme et du titre II ci-après.

15
02

ARTICLE 4 DELAI D'EXECUTION

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 TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ; le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX, un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ; TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX, dès la réception du projet définitif sollicitera l'avis de la CA2BM et de l'AMO de la ZAC.

déposer sa demande de Permis de Construire dans un délai de SIX (6) mois à compter de la date de signature du compromis de vente.

entreprendre les travaux de construction de la première phase dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de la date d'obtention du Permis de Construire purgé de tout recours ;

avoir réalisé les constructions dans un délai de QUATRE (4) ans à compter de la signature de l'acte de vente par acte authentique. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Dans ce cas, les délais dudit acte prévalent sur ceux du CCCT.

ARTICLE 5 PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

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

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

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 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. DOMMAGES-INTERETS

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 trois (3) mois en ce qui concerne le délai d'achèvement repris au § 3.

Handwritten initials or marks in the bottom right corner.

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.

6.2. RESOLUTION DE LA VENTE

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 la SEM, 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 :

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 toutes taxes comprises. 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.

Si la résolution intervient après le commencement des travaux mais que ces travaux ne respectent pas le programme défini à l'article 3 du CCCT, objet de la cession, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant des travaux nécessaires à la remise en l'état initial du terrain. Si ce montant excède le prix de cession, le constructeur sera redevable auprès de la SEM du delta de la somme restant dû.

Si la résolution intervient après le commencement des travaux conformément à l'article 3 du CCCT, objet de la cession, 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'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert, si besoin pourra 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 la SEM, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3. FRAIS ET CHARGES

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

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 aux articles L411.2, L411.3 et L411.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

ARTICLE 7 VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains 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, 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. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois (3) mois à l'avance.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEM, au moins trois (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 lui.

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.

La location du terrain cédé est d'ores et déjà autorisée par 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 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 des articles L411.2 - L411.3 et L411.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'acte par la SEM ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

22

TITRE II - DISPOSITIONS BILATERALES

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES DANS LE DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 9 OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

La SEM exécutera, en accord avec le concédant, conformément au PLU et 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 des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SEM sont définies dans le "cahier des Limites de Prestations Générales" joint ci-après (annexe 1).

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

■ *tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.*

■ *la voirie définitive dans un délai de six mois maximum après la fin de la construction des bâtiments du présent preneur. 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. Ainsi la voirie définitive sera réalisée après la construction du dernier bâtiment de la tranche.*

ARTICLE 10 GARDE ET ENTRETIEN

10.1. REMISE DES OUVRAGES

Conformément aux dispositions de la concession d'aménagement, la remise des ouvrages intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble du présent CCCT.

10.2. UTILISATION ET POLICE

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par lui jusqu'à leur remise à la collectivité compétente. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

10.3. ENTRETIEN

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

CC
B

10.4. STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement publics réalisés dans les parties courantes des voiries ne permettront pas le stationnement privatif des véhicules.

En conséquence, les utilisateurs de la zone feront leur affaire de la création d'espaces de stationnement nécessaires à leur projet dans l'emprise des terrains qui leur seront cédés.

CHAPITRE 2 - TERRAINS DESTINÉS A ÊTRE VENDUS

ARTICLE 11 URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1. DOCUMENT D'URBANISME

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU applicable dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

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

11.2. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, un document intitulé « prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales », qui sera annexé au présent CCCT (annexe 2).

En application de l'article R431.23a du code de l'urbanisme, cette pièce est obligatoire pour l'instruction du PC que le constructeur joindra au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

ARTICLE 12 BORNAGE - CLOTURES

12.1. BORNAGE

L'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert.

L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente :

Le bornage du terrain.

CG
DP

12.2. CLOTURES ET MITOYENNETE

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe 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.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 13 DESSERTE DES TERRAINS CEDES ET DISPOSITIONS TECHNIQUES

La limite des prestations dues par la SEM et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans un "cahier des limites de prestations générales" qui sera annexé à l'acte de vente et tel que figurant au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de la SEM seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la CA2BM conformément aux prescriptions de l'opération et dans les délais fixés au cahier des limites de prestations générales (annexe1).

ARTICLE 14 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les constructeurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par lui ou ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEM. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la SEM. 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.

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. Ces sommes seront imputés sur la retenue de garantie conformément à la promesse de vente.

ARTICLE 15 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par la SEM à la collectivité intéressée, ou aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra suivre les prestations du cahier des limites de prestations générales établi par la SEM, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

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

Le constructeur 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.

CG
B

Après remise des ouvrages par la SEM, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Lorsque des postes de transformation "E.D.F." 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 le local "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par la société.

ARTICLE 16 REJETS DES EAUX INDUSTRIELLES

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance.

ARTICLE 17 BRANCHEMENTS AUX COLLECTEURS D'EGOUTS

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 soumettra à la SEM 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, sans réponse de la SEM, l'accord sera tacite.

L'acquéreur devra le maintien des ouvrages en bon état de fonctionnement et le maintien d'un planning d'entretien de ceux-ci en adéquation avec les prescriptions en vigueur.

ARTICLE 18 ELECTRICITE

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

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

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

CO
BR

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».

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

ARTICLE 19 GAZ

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.

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

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, 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. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- ▶ *pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,*
- ▶ *disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.*

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. 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.

CG
BR

ARTICLE 20 ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

20.1 ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

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

La SEM pourra également établir des esquisses de plan-masse, qu'elle 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 la SEM et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus.

La SEM 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.

Il devra communiquer à la SEM une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la SEM 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). La SEM 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 la SEM ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

20.2 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, la SEM ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 21 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, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEM. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la SEM. 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 trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la SEM, celle-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

CG

DF

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.

ARTICLE 22 SURFACES ET ESPACES LIBRES

Les surfaces ou espaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantés ou engazonnés.

L'ensemble des parcelles doit contenir au minimum 15% de leur superficie en surface végétalisée.

Les surfaces libres de toutes constructions, y compris les aires de stationnements doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige, pour 100m² de terrain non bâti.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales

TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 23 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 24 USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

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, télécommunications, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX, la commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 25 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.

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

ARTICLE 26 ASSURANCES

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 24), 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

CC
AP

article, d'après le nombre de m² de plancher hors œuvre 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 27 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.

CONDITION PARTICULIERE

par dérogation aux dispositions de l'article 7, la SEM autorise dès à présent le constructeur à céder au profit de la SAS PROSERPINE ou la HOLDING CELESTE et HORTENSE, pour la réalisation d'un hôtel, une partie des parcelles sises à RANG DU FLIERS cadastrées ZA 140/165/42/43 dont l'emprise est matérialisée sous teinte bleue au plan annexé aux présentes.

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir reçu dès avant ce jour les pièces suivantes :

- *Modificatif n° 1 du dossier de réalisation de ZAC (dont les CRAEUP), approuvé par le conseil communautaire le 13 septembre 2018*
- *Avis favorable portant sur l'arrêté modificatif numéro 2 du dossier loi sur l'eau, CODERST en date du 12 décembre 2018*

CO
DP