



## **ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

**« la Bosserie Nord »**

**A GIEN**

Mise à jour suite à la fin de concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15.03.2019

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION**

**OU DE LOCATION DES TERRAINS**

**(CCCT)**

**SITUÉS A L'INTERIEUR DU PÉRIMÈTRE**

**DE LA ZAC**

**Société**

# SOMMAIRE

## PREAMBULE

Article 1	Dispositions générales
Article 2	Division des terrains par la CDCG aménageur

## TITRE I

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

## TITRE II

### CHAPITRE I Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics

Article 9	Obligations de la CDCG
Article 10	Voies, places et espaces libres publics
	10.1 Utilisation
	10.2 Entretien

### CHAPITRE II Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

Article 11	Urbanisme et architecture
	11.1 PLUi
	11.2 Prescriptions architecturales
Article 12	Bornage ; clôtures
Article 13	Desserte des terrains cédés ou loués
Article 14	Sanctions à l'égard de la CDCG
Article 15	Branchements et canalisations
Article 15bis	Chauffage et eau chaude sanitaire
Article 15ter	Electricité
Article 15quater	Gaz
Article 15quinquies -	Vidéocommunication ; antenne collective
Article 16	Etablissement des projets du constructeur ; coordination des travaux
Article 17	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur
Article 17bis	Locaux collectifs résidentiels (LCR)

## TITRE III

### Règles et servitudes d'intérêt général

Article 18	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10
Article 19	Usage des espaces libres ; servitudes
Article 20	Tenue générale
Article 21	Association(s) syndicale(s)
Article 21bis	Centre de vie et de services
Article 22	Assurances
Article 23	Modifications du cahier des charges
Article 24	Litiges ; subrogation

## CAHIER DES CHARGES

### PRÉAMBULE

#### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1 Aux termes d'une concession d'aménagement signée le 12 mars 2004 et notifiée le 23 mars 2004, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Giennesoises (CDCG) ci-après dénommée la CDCG a confié à la SEMDO, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « de la Bosserie Nord » à GIEN.

Conformément aux dispositions de l'article 1.4-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, la CDCG a repris intégralement 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.

Néanmoins, la ZAC de la Bosserie étant dorénavant réalisée et la concession ayant été transférée à la CDCG (délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019) ; il est nécessaire de réactualiser le cahier des charges en retirant toute annotation relative à la SEMDO et en adaptant la réglementation générale au vu des évolutions réglementaires et de l'application du PLUi sur le territoire de la CDCG.

- 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. (ABROGÉS)~~
- **Le titre I** définit notamment, les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties, ainsi que les programmes des constructions à réaliser sur le terrain à céder.
- **Le titre II** définit les droits et obligations de la CDCG et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques 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 la CDCG. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.~~
- **Le titre III** aborde les conditions de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs et les dispositions diverses.

- 1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la CDCG 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 PLUi 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 la SEMDO. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des

dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la CDCG déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

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

~~1.4 A l'expiration de la Concession d'Aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelques raisons que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SEMDO 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 La Concession d'Aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus étant expirée, la collectivité publique se substitue de plein droit à la SEMDO 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.

1.5 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 ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 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 SEMDO, ou « société » ou « aménageur » la SEMDO chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.~~

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "CDCG", la Communauté des Communes Giennoises chargée de la gestion de la ZAC.

1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la CDCG.

Cela exposé, la CDCG entend poursuivre les divisions et cessions des terrains de la ZAC « de la Bosserie Nord » dans les conditions prévues ci-dessous :

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA CDCG 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 en vertu des dispositions des articles L et R 442-1 du code de l'urbanisme.

(Titre I à III en page 5 et suivantes)

## 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 **PLUi**, de la charte paysagère (annexée) et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est de 50 % de la surface de la parcelle cédée soit..... m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 4 - DÉLAIS D'EXÉCUTION**

Le constructeur s'engage à :

- 4.1. La **CDCG** étant compétente en matière d'urbanisme, et notamment l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, elle aura matière à s'assurer que les projets proposés respecteront les réglementations en vigueur.
- ~~4.2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au **PLUi** tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;~~
- ~~4.3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire (sauf impossibilité technique).~~
- 4.2. Avoir réalisé en totalité les constructions et aménagement dans un délai de 4 ans à compter de la signature de l'acte de cession. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la **CDCG** d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La **CDCG** pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

L'attention des acquéreurs est portée sur le Zéro Artificialisation Nette (**ZAN**) qui est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. **Les demandes d'autorisation et la réalisation des projets dans un délai restreint est donc vivement conseillée.**  
**Les cessions de terrain ne pourront être remises en cause sur ce motif.**

### **ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS**

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

### **ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR**

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

~~Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEMDO 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 le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la CDCG le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne le dépôt d'une demande de permis de construire ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne le début des travaux.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la CDCG 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 %, la CDCG pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

### 6.2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la CDCG, 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 CDCG, 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 PLUi 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 :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la CDCG, 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.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la PLUi-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CDCG 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~~ Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble sur la requête de la CDCG.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du ~~Tribunal de Grande Instance~~ Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble à la requête du PLUi 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 CDCG, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

### **6.3. Résiliation de l'acte de location.**

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

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.

### **ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS**

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 ou le bailleur devra aviser la **CDCG**, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions. **Il doit être pris en considération que la ZAC de la Bosserie Nord est destinée à recevoir uniquement les constructions et installations autorisées dans le PLUi en vigueur.**

La **CDCG** 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 la **CDCG**, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la **CDCG** 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 la **CDCG**.

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 crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de la **CDCG**.

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

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 8 - NULLITÉ**

Les actes de vente, de partage, 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 la **CDCG** ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## TITRE II

### CHAPITRE I

#### TERRAINS DESTINÉS A ETRE INCORPORÉS A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

##### ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA CDCG

~~La SEMDO exécutera 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 la CDCG sont définies dans le "cahier des limites de prestations particulières" (annexe 1).

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

- Dans les trois mois de la signature de l'acte authentique de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée.
- 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 PLUi.
- la voirie définitive dans un délai de 12 mois après la date où tous les bâtiments prévus seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais 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, la SEMDO 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.~~

Les espaces publics, voirie, espaces communs sont accessibles au public. Les stationnements en dehors des terrains cédés, ne sont autorisés qu'aux emplacements de stationnement définis, pour des arrêts temporaires nécessaires aux activités existantes sur la ZAC. Le stationnement des employés et des visiteurs doit se faire prioritairement sur les terrains privatifs conformément aux règlements applicables (PLUi notamment.)

La police y est assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

###### 10.2 Entretien :

L'entretien est à la charge de la CDCG.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

## **CHAPITRE II**

### **TERRAINS DESTINÉS A ETRE VENDUS OU DONNÉS A BAIL**

#### **ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE**

##### **11.1 PLUI**

Le constructeur et la CDCG s'engagent à respecter les dispositions du PLUi dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, 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 PLUi est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

##### **11.2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURELLES ET URBANISTIQUES**

Se reporter aux exigences du PLUi, puis à la Charte Paysagère applicable à la ZAC (jointe en annexe 3).

#### **ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLÔTURES**

**12.1** La CDCG procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé ou loué.

**12.2** Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la CDCG 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 CÉDÉS OU LOUÉS**

La limite des prestations dues par la CDCG 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 prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

~~Les ouvrages à la charge de la SEMDO seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec la CDCG, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.~~

#### **ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'ÉGARD DE LA CDCG**

En cas d'inexécution par la CDCG 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 la CDCG une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la CDCG.

## **ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

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.

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 la CDCG, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

### a) Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires, (et notamment par la signature avec la CDCG d'une convention de rejet), dont le constructeur est réputé avoir connaissance, et celles fixées dans le "cahier des prescriptions techniques particulières".

### b) 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 soumettra à la CDCG 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 la CDCG vaudra accord.

### c) Branchement aux réseaux électriques

Le constructeur devra réaliser ses diverses installations en conformité avec les règlements et normes en vigueur pour le type de construction édifiée.

Si les débits ou puissances nécessaires à l'exercice de l'activité du constructeur excèdent ou diffèrent de ceux de réseaux mis en place ou prévus par la CDCG, conformément au PLUi et au dossier de réalisation, le coût des renforcements ou équipements nouveaux nécessaires à ses activités particulières incombe au constructeur.

En cas de branchement MT ou encore pour toute demande au-delà des prescriptions prévues en annexe 1, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles 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.

d) Branchement au réseau gaz

Le constructeur devra réaliser ses diverses installations en conformité avec les règlements et normes en vigueur pour le type de construction édifiée.

Si les débits ou puissances nécessaires à l'exercice de l'activité du constructeur excèdent ou diffèrent de ceux de réseaux mis en place ou prévus par la CDCG, conformément au PLUi et au dossier de réalisation, le coût des renforcements ou équipements nouveaux nécessaires à ses activités particulières incombe au constructeur.

Au delà des prescriptions prévues en annexe 1, 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.

- e) 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**

Sans objet.

### **ARTICLE 15ter - ÉLECTRICITÉ**

- 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 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.

- 15t2.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la CDCG 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 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.

- 15q2.** 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.

**15q3.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la CDCG 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.

### **ARTICLE 15 quinquies -VIDEO-COMMUNICATION - ANTENNE COLLECTIVE**

Sans objet.

### **ARTICLE 16 -ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR - COORDINATION DES TRAVAUX**

#### **16.1 Etablissement des projets du constructeur.**

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la CDCG et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus.

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

### **ARTICLE 17 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la CDCG. 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. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la CDCG, 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 dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

#### **ARTICLE 17bis - LOCAUX COLLECTIFS RÉSIDENTIELS (LCR)**

Sans objet

## TITRE III

### REGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

#### **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 la CDCG, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

#### **ARTICLE 20 - TENUE GÉNÉRALE**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des résidents. 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 son **usage propre usage commercial**. ~~La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.~~

#### **ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)**

Sans objet.

## **ARTICLE 21bis - CENTRE DE VIE ET DE SERVICE**

Sans objet.

## **ARTICLE 22 - 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 23 - 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 24 - 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 Gien, le

Le Président de la Communauté des Communes Giennoises,

XXXXX

Annexe 1	Cahier des limites de prestations générales de prescriptions techniques particulières
Annexe 2	Fiche de cession Inscrire le nom de l'acquéreur
Annexe 3 :	Charte paysagère applicable à la ZAC.