

OBJET ZAC RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES (secteur du Chaudron)
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Construire 500 logements sociaux par an et résorber l'insalubrité

1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Suite à une mise en concurrence (Avis d'Appel Publique à concurrence lancé le 03 mars 2006) et à la délibération (Conseil Municipal du 4 décembre 2006), la Ville de Saint Denis a notifié à la SIDR, en date du 1er mars 2007, la conduite de la RHI Hyacinthe/ Caramboles et, ce, pour une durée de 5 années.

Cette convention a été passée sur l'ensemble de Hyacinthe/ Caramboles sur la base d'un programme et d'un bilan prévisionnel qui prévoient entre autres :

- la restructuration urbaine du quartier ;
- le remplacement de 75 % des logements en mauvais état (les maintiens se situent exclusivement sur Caramboles) ;
- la réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides ;
- la réalisation de programmes neufs en accession et location en réponse aux besoins de la population ;
- des actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

2. RAPPEL DES ACTES ADMINISTRATIFS

Par Délibération n° 03/2-14 en séance du 6 mai 2003, le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'un mandat d'études pré opérationnelles relatif à la restructuration des lotissements « Hyacinthe » et « Caramboles ».

Par Délibération n° 05/7-10 en séance du 3 novembre 2005, le Conseil Municipal a validé le lancement de la mise en concurrence dans le cadre de la procédure en vue de la signature de la concession d'Aménagement pour la réalisation de la RHI « Hyacinthe Caramboles ».

La Délibération n° 06/6-15 du Conseil Municipal en séance du 4 décembre 2006 porte sur l'approbation du Traité de Concession pour la résorption de l'habitat insalubre sur le quartier de Hyacinthe Caramboles.

Rapport n° 11/1-20

La Délibération n° 08/7-37 du Conseil Municipal en séance du 18 octobre 2008 valide le CRAC 2007- Compte Rendu Annuel au Concédant, l'avenant n° 1 et la convention d'avance de Trésorerie.

En séance du 25 avril 2009 (Délibération n° 09/2-24), le Conseil Municipal a validé la procédure de concertation préalable à la ZAC Hyacinthe Caramboles.

La Délibération n° 09/6-36 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 porte sur l'approbation du CRAC 2008 - Compte Rendu Annuel au Concédant et Avenant n° 2.

La Délibération n° 10/3-36 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010 porte sur l'approbation du bilan de concertation.

La Délibération n° 10/3-36 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010 porte sur l'approbation de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La Délibération n° 10/6-43 du Conseil Municipal en séance du 20 novembre 2010 porte sur l'approbation du CRAC 2009 - Compte Rendu Annuel au Concédant et Avenant n° 3.

La Délibération n° 10/7-29 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 porte sur l'approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

3. QUELQUES CHIFFRES ET ETAPES CLES DE LA ZAC RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES

3.1 Travaux de VRD

Le démarrage de la première tranche des travaux VRD a débuté en août 2010 sur le secteur de Badamiers pour s'achever en décembre de la même année.

La seconde tranche qui concerne le secteur de Longanis, est conditionnée par la livraison de l'opération Tiroir « COCO » fin 2011-début 2012.

3.2 Programmation des logements

Suite à l'actualisation des 70 projets d'acquisition amélioration menée par SICA et à l'optimisation du plan masse, la programmation logements est passée à 256 logements.

Rapport n° 11/1-20

	BADAMIERS	LONGANIS	CARAMBOLES	TOTAL
LES	13 (1ère tranche)	16 (2ème tranche)	8 (2ème tranche)	37
Acquisition amélioration			52	52
LLTS Logements individuels ou intermédiaires	29 (Ambres) dont 13 superposés 16 individuels	34 (Mahé) individuels	24 (La Digue) intermédiaires	87
LLTS Collectifs		73 dont 38 (Coco) 35 (Porquerolles)		73
Lots libres			5	5
Petit collectif (commerces)			2	2
TOTAL	42	123	91	256

3.3 BILAN FINANCIER DE LA ZAC

Le bilan financier s'élève à 6 954 003 € TTC, avec une participation de la Ville à hauteur de 1 502 033 € TTC.

4. CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS OU DE LOCATION DE TERRAINS SITUÉS A L'INTERIEUR DE LA ZAC

Il convient de rappeler que les règles d'urbanisme du PLU en vigueur s'appliquent dans le périmètre de la ZAC.

La SIDR a établi le présent Cahier des Charges de Cession ou de Location de Terrains (CCCT), joint en annexe, situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC RHI Hyacinthe/ Caramboles, conformément à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme (confer annexe).

Le CCCT définit :

- les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées à tous les acquéreurs et utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ;
- les droits et obligations de la SIDR et de tous les acquéreurs durant les travaux d'aménagement de la zone et de construction de bâtiments ;
- les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, notamment les modalités de gestion des ouvrages d'intérêt collectif ;

Rapport n° 11/1-20

et comporte les annexes suivantes :

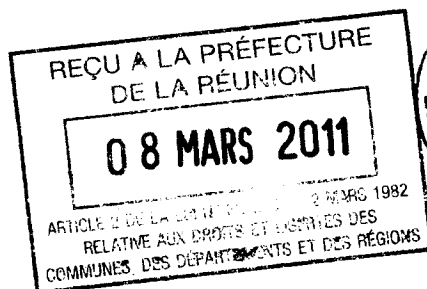
- 1 - cahier des limites de prestations générales ;
- 2 - cahier de prescriptions architecturales et urbanistiques ;
- 3 - carnet de branchements.

Chaque cession ou concession d'usage de terrains à l'intérieur de la ZAC fera l'objet d'un avenant au présent CCCT qui indiquera précisément le nombre de mètres carrés de surfaces hors œuvre nette de construction autorisée sur la parcelle cédée. Cet avenant sera approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le Maire, suivant les dispositions de l'Article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, à la date de suppression de la ZAC, le CCCT devient caduc.

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande d'approuver les dispositions générales contenues dans le CCCT à l'intérieur de la ZAC RHI Hyacinthe/ Caramboles.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

NB Le Cahier des Charges de Cession ou de location de Terrains (CCCT) à l'intérieur du périmètre de la ZAC RHI Hyacinthe/ Caramboles peut être consulté sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

OBJET ZAC RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES (secteur du Chaudron)
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements, et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 311-1, R. 311-2 et R 311-5 ;

Vu la Délibération n° 03/2-14 en séance du 6 mai 2003, autorisant le lancement d'un mandat d'Etudes pré opérationnelles relatif à la restructuration des lotissements « Hyacinthe » et « Caramboles » ;

Vu la Délibération n° 05/7-10 en séance du 3 novembre 2005, validant le lancement de la mise en concurrence dans le cadre de la procédure en vue de la signature de la concession d'Aménagement pour la réalisation de la RHI « Hyacinthe Caramboles » ;

Vu la Délibération n° 06/6-15 du Conseil Municipal en séance du 04 décembre 2006 portant sur l'approbation du Traité de Concession pour la résorption de l'habitat insalubre sur le quartier de HYACINTHE CARAMBOLES ;

Vu la Délibération n° 08/7-37 du Conseil Municipal en séance du 18 octobre 2008 validant le CRAC 2007 - Compte Rendu Annuel au Concédant, l'Avenant n° 1 et la Convention d'avance de trésorerie ;

Vu la Délibération n° 09/2-24 du Conseil Municipal en séance du 25 avril 2009, validant la procédure de concertation préalable à la ZAC Hyacinthe Caramboles ;

Vu la Délibération n° 09/6-36 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 portant sur l'approbation du CRAC 2008 - Compte Rendu Annuel au Concédant et l'Avenant n° 2 ;

Vu la Délibération n° 10/3-36 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010 portant approbation du bilan de concertation ;

Vu la Délibération n° 10/3-36 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010 portant approbation de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la Délibération n° 10/6-43 du Conseil Municipal en séance du 20 novembre 2010 portant sur l'approbation du CRAC 2009 – Compte Rendu Annuel au Concédant et l'Avenant n° 3.

Délibération n° 11/1-20

Vu la Délibération n° 10/7-29 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Sur le RAPPORT N° 11/1-20 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions, avec réserve exprimée par l'opposition en AG/ EM ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

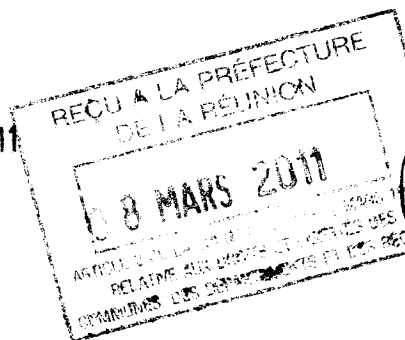
ARTICLE 1

Approuve les dispositions générales contenues dans le Cahier des Charges de Cession ou de Location de Terrains à l'intérieur de la ZAC RHI Hyacinthe/ Caramboles.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le - 7 MAR. 2011



LE MAIRE

**LE MAIRE
BERT ANNETTE**



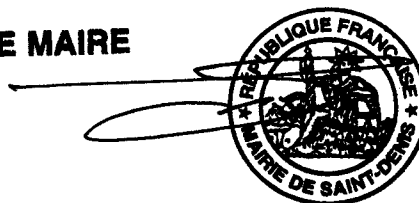
ZAC RHI HYACINTHE CARAMBOLES COMMUNE DE SAINT-DENIS

Cahier des charges de cession ou de location des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC RHI HYACINTHE CARAMBOLES



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 26/02/2011
En annexe à la Délibération N° 11/20

LE MAIRE



S O M M A I R E

PAGES

PREAMBULE

Article 1 -	Dispositions générales	4
Article 2 -	Division des terrains par la SIDR aménageur	5

TITRE I

Article 3 -	Objet de la cession	6
Article 4 -	Délais d'exécution	6
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	6
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	7
Article 7 -	Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	8
Article 8 -	Nullité	9

TITRE II

CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics 10

Article 9 -	Obligations de la SIDR	10
Article 10 -	Voies, places et espaces libres publics	10
	10.1 Utilisation	10
	10.2 Entretien	11

CHAPITRE II - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail 12

Article 11 -	Urbanisme et architecture	12
	11.1 PLU	12
	11.2 Prescriptions architecturales	12
Article 12 -	Bornage ; clôtures	12
Article 13 -	Desserte des terrains cédés ou loués	12
Article 14 -	Sanctions à l'égard de la SIDR	13
Article 15 -	Branchements et canalisations	13
Article 15bis-	Electricité	13

PAGES

Article 16 -	Etablissement des projets du constructeur ; coordination des travaux	14
Article 17 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	14
Article 17bis -	Locaux collectifs résidentiels (LCR)	15

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

Article 18 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	17
Article 19 -	Usage des espaces libres ; servitudes	17
Article 20 -	Tenue générale	17
Article 21 -	Assurances	17
Article 22 -	Modifications du cahier des charges	17
Article 23 -	Litiges ; subrogation	17

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

Annexe 1	Cahier des limites de prestations générales
Annexe 2	Cahier des prescriptions urbaines, architecturales
Annexe 3	Cahier des prescriptions techniques particulières

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 01/03/2007, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Saint Denis a confié à la SEM SIDR, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la RHI HYACINTHE CARAMBOLES.

Conformément aux dispositions de l'article 14-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, la SIDR a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

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

- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations de la SIDR et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SIDR. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

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

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

de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SIDR 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 quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SIDR 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 "SIDR" la Société d'économie mixte chargée de l'aménagement de la ZAC RHI HYACINTHE CARAMBOLES dans le cadre d'une concession d'aménagement.

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 SIDR en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, la SIDR entend diviser et céder les terrains de la ZAC de la RHI HYACINTHE CARAMBOLES dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR

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 de l'article R.315-2b du code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

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

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

Le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est fixé lors de chaque cession par voie d'avenant

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SIDR 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 la SIDR un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

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 plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 48 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEM d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SIDR.

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

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1** Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le

constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, la SIDR pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SIDR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SIDR 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 SIDR pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

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

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

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

lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SIDR étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SIDR.

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 SIDR, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location

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

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

ARTICLE 7 -VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la

cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SIDR, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

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

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

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

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

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

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

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

TITRE II

CHAPITRE I

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

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM

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

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

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

- dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- 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 24 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU 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 SIDR pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

10.2 Entretien :

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

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher hors oeuvre nette des édifices construits "hors eau" sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher hors oeuvre nette de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à la SIDR seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

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

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

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 PLU

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

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les 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 SIDR ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 Prescriptions architecturales et urbanistiques

Le constructeur s'engage également à respecter le cahier des charges des prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères établi par l'urbaniste de la ZAC et figurant en annexe 2.

Le constructeur s'engage à établir tous ses projets de construction ou de modification pendant la réalisation des travaux, et ceci en tenant compte des prescriptions architecturales édictées dans le cahier des charges, en étroite liaison avec l'aménageur et les hommes de l'art qu'il aura désigné.

Il déposera à la commune toute demande d'autorisation administrative appropriée. Celle-ci dans le cadre de l'instruction de la demande, transmettra le dossier comprenant les projets d'aménagement des clôtures et plantations, pour avis conforme à l'aménageur.

Ces travaux devront être réalisés dans un délai tel que les livraisons des espaces extérieurs s'opèrent simultanément à la livraison des bâtiments.

La délivrance de la conformité des constructions au projet de construction est conditionnée préalablement à l'avis conforme de l'aménageur.

ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES

12.1 La SIDR déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

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

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

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SIDR 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 en annexe 3 au présent CCCT.

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

ARTILE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

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

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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

Il 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 SIDR, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 15bis - ELECTRICITE

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

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

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

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

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

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

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

16.1 Etablissement des projets du constructeur.

La SIDR 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-masse définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

La SIDR pourra également établir des esquisses de plans-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, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite "programme des prestations techniques particulières".

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

La SIDR 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.

L'examen du dossier par la SIDR 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 SIDR ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SIDR. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la SIDR. 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 SIDR, 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 m² de plancher hors oeuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

ARTICLE 17bis - LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS (LCR)

A la demande de la commune concédante, la SIDR doit regrouper en un ou plusieurs locaux à vocation socioculturelle, à édifier par elle, l'ensemble des "locaux collectifs résidentiels" (LCR) éventuellement dus par les constructeurs situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC en vertu de la réglementation en vigueur au moment de la signature de l'acte de cession.

En conséquence, le constructeur versera à la SIDR la participation financière correspondante, en contrepartie de la dispense de construire ses propres LCR.

Le montant et les modalités de paiement à la SIDR de la participation financière due éventuellement par le constructeur seront fixés dans l'acte de cession ou de location.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

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

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

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

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

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

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

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

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

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

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

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

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

ARTICLE 21 - ASSURANCES

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

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

ARTICLE 22 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

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

ARTICLE 23 - LITIGES ; SUBROGATION

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

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

Lu et approuvé
A _____, le

Le Maire

Annexe 1
Annexe 2
Annexe 3

Cahier des limites de prestations générales
Cahier des prescriptions urbaines, architecturales
Cahier des prescriptions techniques particulières

ANNEXE 1.A

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES (LIMITES DE PRESTATIONS DUES PAR LA SIDR)

1 – INTRODUCTION

Les immeubles commerciaux et équipements publics seront assimilés pour la définition des différentes prestations dues par la SIDR aux immeubles collectifs si leur morphologie s'en rapproche, ou aux immeubles individuels s'ils sont uniquement en rez-de-chaussée.

2 – AMENAGEMENT DES SOLS

Un plan topographique des terrains de la ZAC sera fourni aux acquéreurs.

La voirie et les branchements de chantier sur les terrains cédés ne sont pas réalisés par la SIDR.

3 – VOIRIE

1. La SIDR réalise toutes les voiries secondaires prévues au plan, parkings et trottoirs, hormis les raccordements aux terrains cédés :

- accès
- perrons
- escaliers
- plans inclinés
- murs
- rampes d'accès aux garages, aux vides ordures ou aux sous-sols (depuis les trottoirs ou allées piétonnières les plus proches).

qui seront pris en charge par les acquéreurs.

2. Les cotes N.G.R des voies seront fixées par la SIDR et seront communiquées à chaque acquéreur pour qu'il puisse établir ses projets de voiries tertiaires.

4 – ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement est prévu en séparatif.

La SIDR assure la réalisation de tous les réseaux secondaires. Pour chaque terrain vendu, un branchement en attente est installé par la SIDR.

Les dispositifs de raccordement sont à la charge de l'acquéreur.

Les cotes N.G.R des regards de branchement en limite de prestations sont définies par le bureau d'études technique de la ZAC.

Le repérage en plan de ces sorties sera fourni par la SIDR.

L'acquéreur aura à sa charge de régler, auprès des autorités compétentes, les autorisations de branchements.

5 – EAU POTABLE

La SIDR assure la réalisation de tous les réseaux secondaires. Pour chaque terrain vendu, le nombre de branchement en attente est fixé par la SIDR.

La SIDR n'assurera pas le financement des surpresseurs ou réducteurs de pression éventuellement nécessaires, aux besoins des opérations du promoteur.

6 – ELECTRIFICATION

EDF assure l'alimentation électrique M.T. et missionne la SIDR pour la réalisation de l'alimentation électrique B.T de la ZAC.

Pour chaque terrain vendu, sera installé un coffret B.T. Le constructeur devra réaliser les raccordements en accord avec les services de l'E.D.F.

Si la puissance fournie par la SIDR est insuffisante pour répondre aux besoins du constructeur, ce dernier aura à sa charge la réalisation des équipements supplémentaires nécessaires.

Le constructeur ne pourra refuser de prévoir l'intégration aux bâtiments de postes de transformation prévus par la SIDR.

7 – TELEPHONE

La SIDR assure la réalisation de tous les réseaux secondaires suivant les projets agréés par France Télécom.

Pour chaque terrain vendu, le nombre de chambre de tirage installé en attente est fixé par la SIDR suivant les préconisations de France Télécom.

Le constructeur aura à sa charge de régler, auprès des autorités compétentes, les autorisations de branchements.

8 – ECLAIRAGE PUBLIC

La SIDR assure la réalisation de l'éclairage public du domaine public. L'installation d'éclairage public que réalisera le promoteur pourra éventuellement être raccordé au réseau général, mais un compteur individuel devra être installé.

9 – ESPACES LIBRES

La SIDR devra avoir connaissance des projets d'aménagements des espaces libres prévus par le constructeur et pourra éventuellement imposer des modifications jugées nécessaires pour harmoniser les prestations de l'ensemble de la ZAC.

Mobilier urbain

Le promoteur devra soumettre son projet à la SIDR pour obtenir son accord, tant sur leur implantation que sur leur conception.

10 – CLOTURES

Les clôtures en limite du domaine public seront à la charge de la SIDR. Elles devront être réalisées conformément au dossier loi sur l'eau, éventuellement au cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, et devront être agréées par la SIDR.

NOTA

Tous les réseaux tertiaires devront être prévus en souterrain ou courant le long des façades.

Ce cahier des prescriptions techniques générales, accompagné d'un plan de repérage des branchements prévus, sera annexé à l'acte de cession.

ANNEXE 1.B

NOTE SUR LA VOIRIE PROVISOIRE OU EXISTANTE, LES VRD ET ESPACES VERTS PENDANT LA PERIODE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS

1 – VOIRIE PROVISOIRE ET TENUE DU CHANTIER

La SIDR s'engage à réaliser une ossature générale de voirie.

Cette voirie pourra être réalisée en stade « provisoire », c'est-à-dire ne comprenant pas les bordures et les caniveaux, ni le revêtement définitif.

Dans ce cas, le revêtement est constitué par un fond de forme qui supporte les aléas de chantier.

Les entrepreneurs seront donc tenus de maintenir les chaussées en bon état de propreté en réalisant des accès à leurs installations de chantier et en nettoyant périodiquement les chaussées. Ce nettoyage devra être réalisé au moins une fois par semaine.

En cas de défaillance des entrepreneurs, les travaux de nettoyage seront réalisés par la SIDR qui en demandera le remboursement aux constructeurs. La SIDR majorera de ses frais généraux les factures correspondantes.

La réparation de tout dégât provoqué par l'entrepreneur aux ouvrages de voirie et d'assainissement ou de tout autre réseau sera à la charge de celui-ci.

L'entrepreneur ne pourra stocker aucun matériel, ni aucun matériau sur les plateformes de la voirie (chaussée et trottoirs), ou sur les terrains avoisinants.

2 – RESEAUX DIVERS ET ESPACES VERTS

La SIDR ne sera en aucune façon responsable des dégâts provoqués éventuellement aux réseaux divers et espaces verts par les entrepreneurs, ni des suites judiciaires possibles.

Les réparations seront à la charge des entrepreneurs.

La SIDR ne pourra être tenue responsable des interruptions susceptibles de survenir dans la livraison des fluides divers aux installations de chantier.

3 – COORDINATION GENERALE

Les entrepreneurs par l'intermédiaire de l'acquéreur devront coopérer avec la SIDR pour obtenir sur le chantier une coordination générale satisfaisante avec les entrepreneurs divers intervenant pour la réalisation des VRD.

4 – IMPLANTATION DES BATIMENTS

Le constructeur est tenu d'implanter lui-même les bâtiments qu'il doit édifier. Il avisera la SIDR en temps utile, de façon à ce que le géomètre de la société puisse procéder à une vérification avant tout commencement d'exécution. Un plan d'implantation devra être établi par le constructeur et recevoir outre sa signature, l'approbation du géomètre de la SIDR.

5 – RAPPEL

Il est rappelé que les dispositions de cette note ne dispensent pas les entrepreneurs de se conformer strictement aux lois, règlements et bons usages applicables sur le chantier.

ANNEXE 2 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES

Un cahier des prescriptions urbanistiques et architecturales particulier sera établi à chaque cession sous forme d'avenant au présent cahier des charges de cessions de terrain

- CCTP PLU
- CCTP L.E.S –Logements Locatifs Sociaux
- CCTP LOTS LIBRES
- CCTP LOCATIFS INTERMEDIARES
- CCTP CAMION BAR
- CCTP Améliorations acquisition

ANNEXE 3 : CARNET DE BRANCHEMENTS

AVENANT N° POUR LE TERRAIN OU L'ILOT

AU CCCT APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS
LE ...
CONCERNANT LA ZAC RHI HYACINTHE CARAMBOLES

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

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

Article 2 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC RHI HYACINTHE CARAMBOLES approuvé le demeurent inchangées

Lu et approuvé
A le

Le Maire