



442 rue Georges Besse - 30 000 NÎMES  
Tél : 04 66 38 23 40 Fax : 04 66 38 09 67

## AMENAGEMENT DE LA ZAC «PARC D'ACTIVITÉS DE TESAN - PLAN SUD» SUR LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DES-ARBRES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION  
DE TERRAINS

ANNEXE 2  
CAHIER DE RECOMMANDATIONS URBAINES,  
ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES



135 av Pierre Sémard - 84000 AVIGNON  
Tél : 04 90 16 93 58 Fax : 04 90 16 73 50



2 rue de la Raffinerie - 34000 MONTPELLIER  
Tél : 04 67 92 41 60 [www.ubak-montpellier.fr](http://www.ubak-montpellier.fr)



## Champ d'application du présent cahier

Le présent cahier des recommandations urbaines, architecturales et paysagères s'applique à tout bâtiment implanté dans le périmètre de la ZAC de Tésan Plan Sud.

Le cahier ne se substitue pas au règlement du PLU de la commune qu'il complète.

Les recommandations données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction.

Elles permettent de garantir la cohérence d'ensemble de l'opération.

L'avis de l'architecte coordonnateur est donné au titre de la conformité du projet aux recommandations urbaines, architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du seul ressort du maître d'ouvrage et de son maître d'oeuvre.

## Rappel sur les intentions environnementales

> Construire des bâtiments sur plusieurs niveaux pour économiser la ressource foncière

La ressource foncière est à considérer comme un bien rare qu'il faut par conséquent économiser.

A l'échelle de la parcelle, il est recommandé d'utiliser dans la mesure du possible le potentiel de surface de plancher sur plusieurs niveaux. La hauteur maximale étant de 12 mètres au faitage, il est possible de réaliser un bâtiment sur plusieurs niveaux, et donc d'utiliser la surface de plancher maximale - induite par le COS de 0,5 - tout en limitant l'emprise au sol du bâtiment.

Par ailleurs l'imperméabilisation au sol doit être limitée de manière à limiter les volumes de rétention qui sont déjà importants - les bassins étant de faible profondeur, de manière à favoriser leur intégration paysagère.

Il est ainsi demandé au PLU que l'emprise au sol n'excède pas 60% de la superficie du terrain : *«l'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale du volume des constructions ainsi que les surfaces imperméabilisées comme les terrasses, les accès et voiries, les aires de stationnement et de livraison, sauf si elles sont aménagées en espace vert ou evergreen».*

Pour laisser un espace suffisant pour les accès, voiries et aires de livraison, le bâtiment doit donc avoir une emprise au sol limitée et les places de stationnement seront de préférence traitées en matériaux perméables.

> Planter les parcelles privées pour renforcer le rôle de la végétation dans le parc d'activités

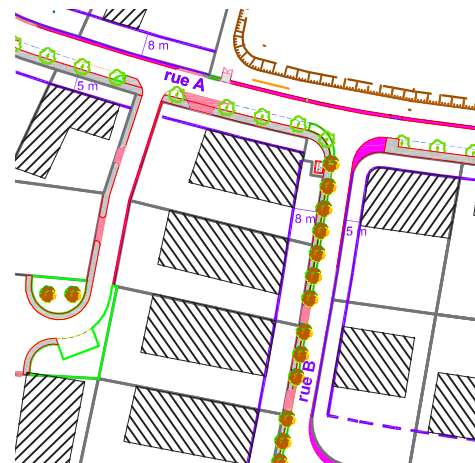
Le rôle de la végétation va bien au-delà du simple aspect de la qualité des ambiances et du paysage du parc d'activités. Les masses végétales ont un pouvoir régulateur (fraicheur et protection contre le soleil). Elles contribuent à diminuer l'effet du vent. Enfin elles participent au maintien et au développement d'un écosystème vivant et riche au niveau de la commune et de la communauté de communes.

Toutes les rues du parc d'activités et les parcs de stationnement publics seront plantés d'arbres de haute tige, les bassins de rétention et les fossés seront végétalisés. Un espace vert public sera aménagé dans l'axe de la rue principale. Cette végétation sera complétée par les plantations sur les parcelles privées : haies vives de clôtures, arbres de haute tige sur les aires de stationnement, autres haies pouvant être utilisées soit comme brise-soleil, soit pour filtrer les vues vers les aires de stockage soit comme haies d'agrément.

# I. Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments se fera selon les principes suivants :

- l'orientation nord-sud des façades principales sera recherchée de manière à bénéficier des apports solaires passifs
- l'implantation des bâtiments permettra de composer le paysage urbain du parc d'activités donc une façade sera systématiquement en rapport avec l'espace public
- l'implantation des bâtiments sera prévue de manière à dégager des espaces libres cohérents afin de limiter les effets de segmentation de l'espace.

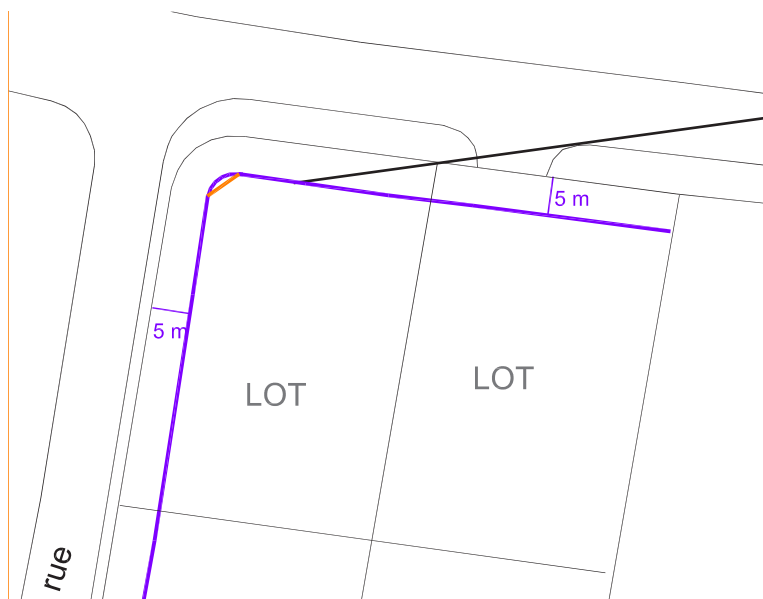


Exemple d'implantations

## 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la plupart des rues du parc d'activités il est demandé une implantation du bâti à l'alignement : voir plan page 5. En cas de parcelle d'angle, un seul des deux alignements sur rue est obligatoire. Entre deux rues internes du parc d'activités, l'alignement sur la rue principale est prioritaire.

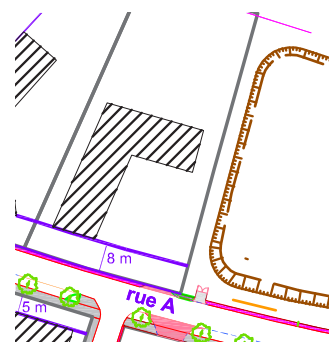
Il est possible de traiter l'angle du bâtiment par un pan coupé.



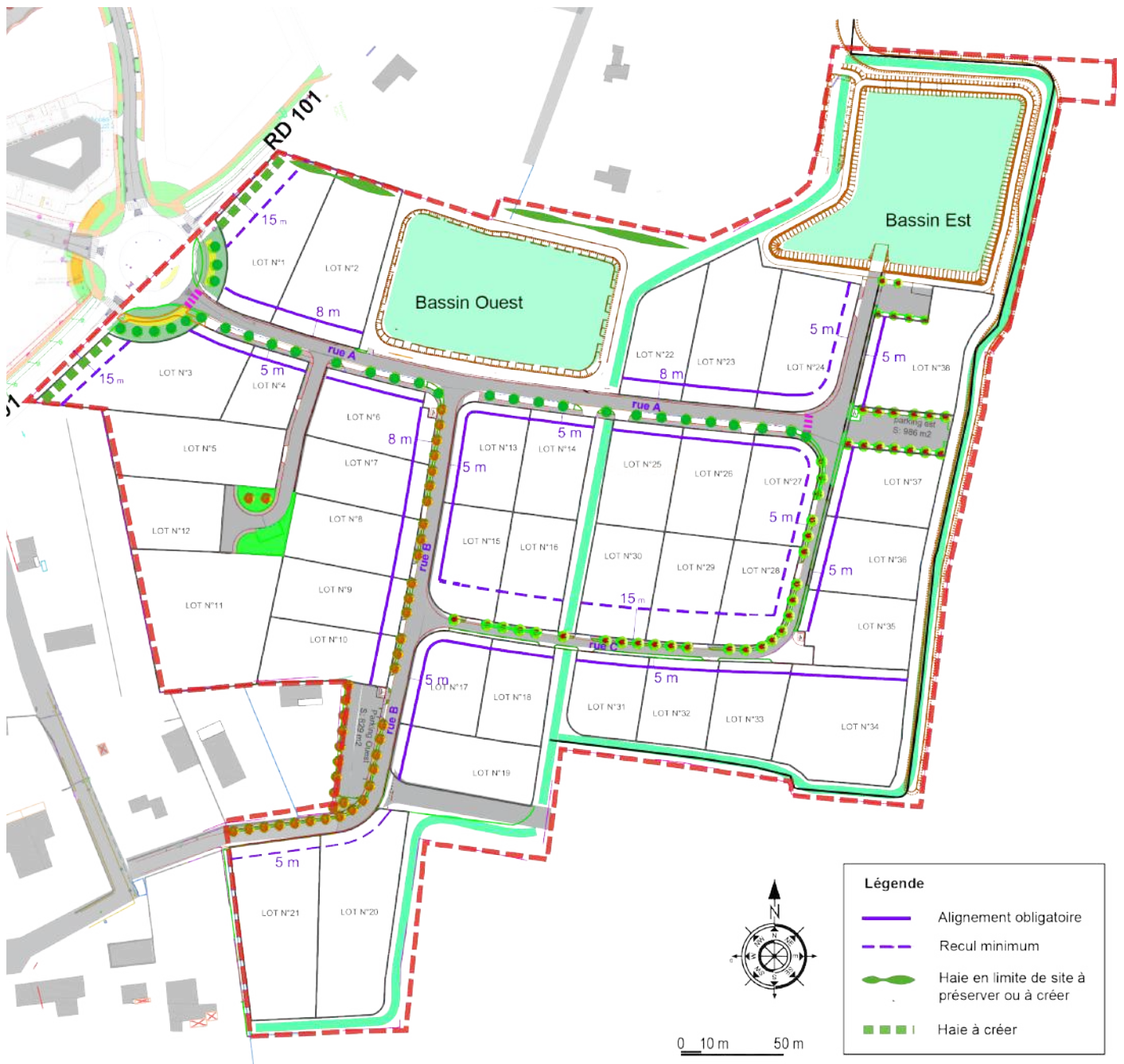
pour une parcelle d'angle, un seul des deux alignements est obligatoire : celui sur la rue principale étant prioritaire. Le bâtiment peut être traité par un pan coupé.

L'alignement est demandé sur une largeur minimale de 10 mètres.

exemple : l'alignement obligatoire à 8 mètres de l'emprise publique est respecté. L'implantation du bâti en forme de «L» permet de dégager une cour exposée sud. Une partie du stationnement et le stockage peuvent être localisés à l'arrière.



# Principes d'implantation du bâti dans l'ensemble du parc d'activités

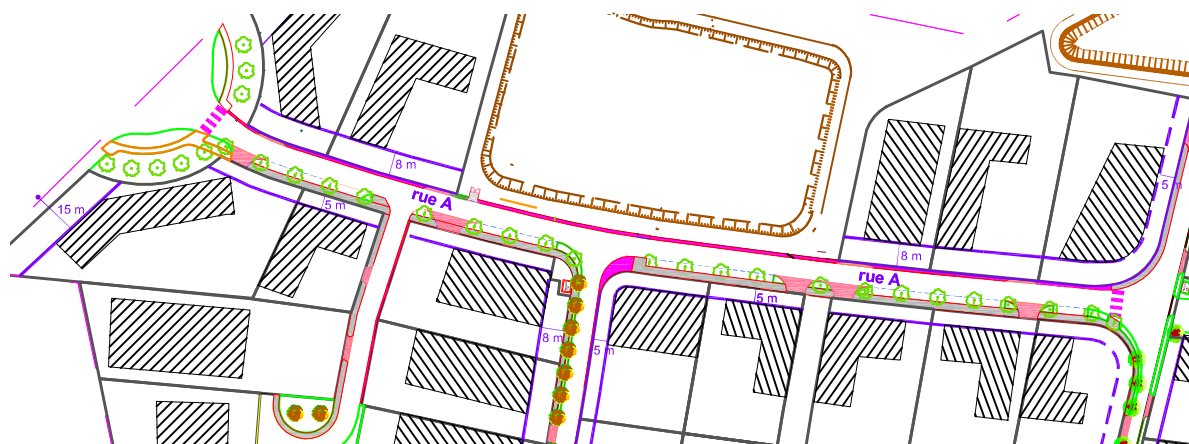


### > La rue principale : rue A

Alignement obligatoire du bâti à 5 mètres de l'emprise publique côté Sud et à 8 mètres côté Nord.

Côté sud de la voie, les bâtiments seront de préférence implantés avec leur façade principale parallèle à la rue, de manière à avoir une orientation nord-sud.

Côté nord de la voie, les parcelles étant très longues, les bâtiments pourront être implantés par le pignon sur rue.



**Exemple d'implantations**

### > La rue nord-sud rue B

Alignement obligatoire du bâti à 5 mètres de l'emprise publique côté Est et à 8 mètres côté Ouest.

De manière à favoriser une orientation nord-sud du bâti, les bâtiments seront de préférence implantés par le pignon sur rue.



**Exemple d'implantations**

### > La RD 101

Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 15,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 101.



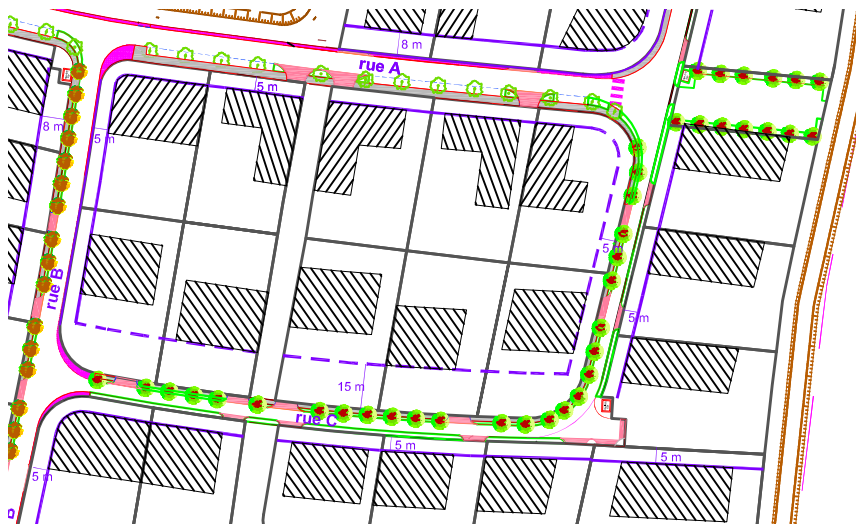
### > La rue en sens unique : rue C

Cette rue forme un coude.

Dans sa partie nord-sud il est demandé une implantation à l'alignement à 5 mètres de l'emprise publique côté Est. De manière à favoriser une orientation nord-sud du bâti, les bâtiments seront de préférence implantés par le pignon sur rue.

Dans sa partie Est-Ouest, l'implantation sera di-symétrique :

- en retrait pour les parcelles côté nord à 15 mètres minimum de recul par rapport à l'emprise publique de manière à dégager des espaces libres orientés au sud
- proche de la rue pour les parcelles côté sud : alignement à 5 mètres par rapport à l'emprise publique.



**Exemple d'implantations**

> Pour la rue en impasse, les implantations sont libres.

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone d'activités, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives sauf en limites du parc d'activités pour les secteurs limitrophes de constructions existantes - donc notamment pour les lots 1, 2, 3, 5, 10, 11, 12, 21, 22, 23. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égal à 4 mètres.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égal à 4 mètres.

En limite séparative et dans la bande des 4 mètres, seules les nouvelles constructions de moins de 7 mètres de hauteur sont autorisées.

*Pour les bâtiments de moins de 7 mètres de hauteur, la construction en limites séparatives est recommandée pour :*

- favoriser une orientation nord-sud de la façade
- dégager des espaces libres d'un seul tenant

## II. Traitement des limites de lots

### 1. Accès

Deux entrées par lot sont autorisées (soit entrées-sorties, soit VL PL).

Les entrées s'organisent entre deux arbres d'alignement de manière à ne déplacer aucun arbre et aucun candélabre. La largeur de la voie d'accès et de l'entrée du lot ne peut en aucun cas être supérieure à 10 mètres.

### 2. Entrées

Les entrées principales (piétons et VL) seront marquées par des murs réalisés soit en pierre, soit en béton brut, soit en béton enduit de la même couleur que le bâtiment principal.

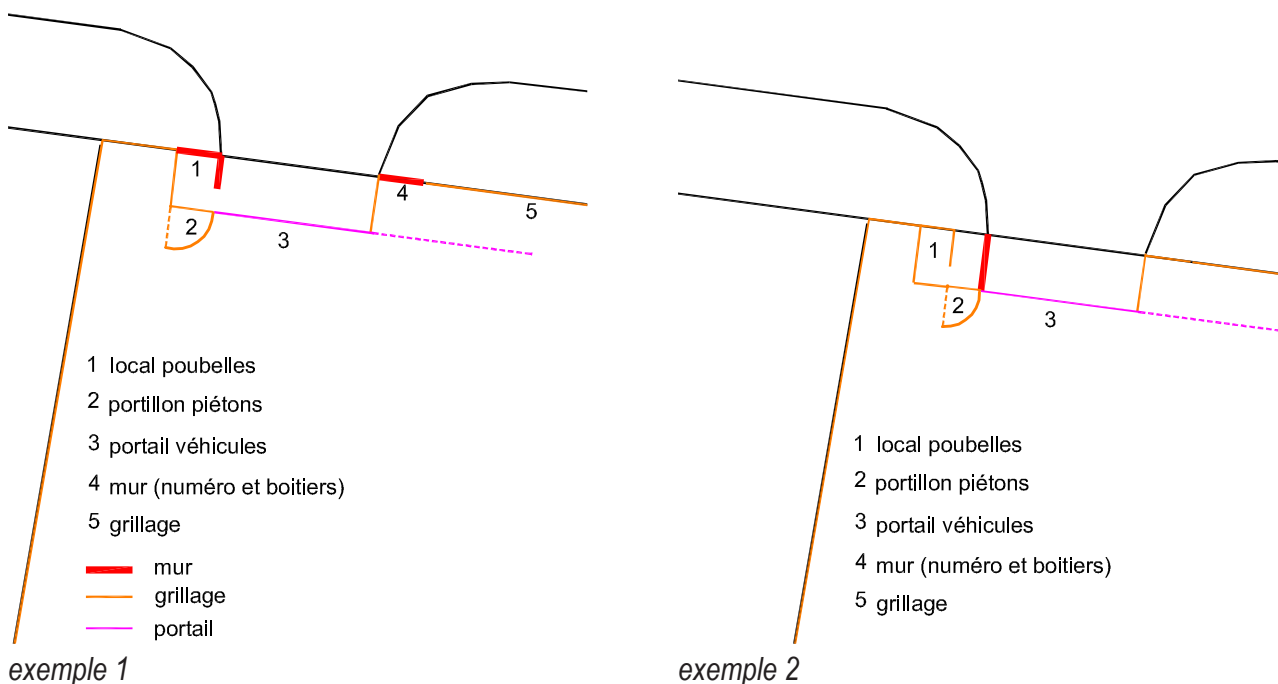
Au droit de chaque entrée principale, un ou plusieurs murs seront édifiés :

- pour marquer l'entrée principale ; ces murs seront supports de la signalétique (enseigne), du numéro de l'adresse et de la boîte aux lettres ;
- pour permettre l'intégration des poubelles ; le local poubelle sera positionné derrière ;
- si possible pour permettre également l'intégration des coffrets des concessionnaires de réseaux.

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètres. La longueur sur rue sera au maximum de 6,00 mètres par entrée.

*Pour rappel, il s'agit de marquer l'entrée et de masquer les éléments fonctionnels mais l'aspect recherché pour les clôtures doit être principalement végétal (voir point 3, page 9).*

### Quelques exemples en plans et en photos



*mur parallèle à la rue (exemple 1) permettant l'intégration de la boîte aux lettres et des poubelles*



### 3. Clôtures

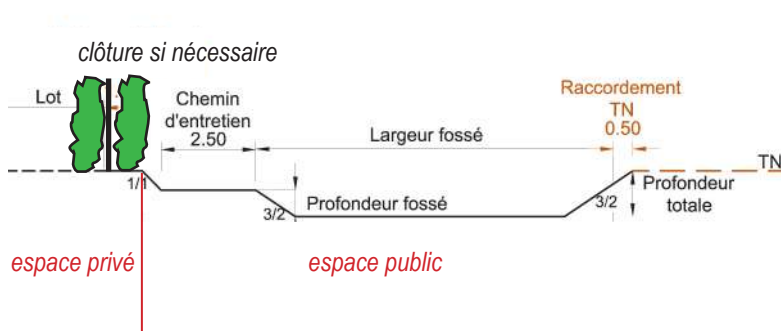
Les clôtures peuvent être évitées notamment entre le bâtiment et la rue ; l'espace devant le bâtiment peut, dans ce cas, recevoir un traitement paysager de qualité indiquant son statut privé.

Lorsque souhaité, les limites de lots seront matérialisées par une clôture de 1,80 mètres de hauteur maximale sur rue et en limites parcellaires. Cette clôture sera constituée de :

- une haie végétale composée d'essences variées (voir liste indicative en fin de cahier)
- si nécessaire un grillage de couleur verte composé de panneaux de treillis soudés en acier galvanisé, sans soubassement maçonné. Le modèle sera sans pli de préférence.

En limite des fossés, une haie végétale pourra être réalisée, de préférence sans grillage pour permettre aux fossés de jouer leur rôle de corridor écologique.

#### Configuration des limites pour les parcelles en bordure des fossés



### 4. Altimétrie du terrain /Talus

Le site d'implantation du parc d'activité est en pente douce ; **le permis devra faire apparaître l'altimétrie du terrain une fois aménagé.**

Des talus ou murs de soutènement seront parfois nécessaires pour gérer les différences de niveau entre deux parcelles contiguës ou bien entre l'espace public et la parcelle privée.

Une attention particulière sera portée à l'aménagement de ces talus et murs :

- la pente des talus ne dépassera pas le rapport de 1 hauteur pour 2 longueurs. Les talus seront végétalisés de plantes adaptées limitant l'érosion.
- la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètres ; ils pourront être complétés par un talus planté.

### III. Organisation de la parcelle privée

#### 1. Organisation d'ensemble

Tout espace non bâti devra avoir une fonction : espace végétalisé, stationnement, aire de stockage.

#### 2. Stationnement

Le nombre de places de stationnement à créer est réglementé par le PLU (article 13) en fonction de l'activité. Il sera demandé en outre, pour les entrepôts, une place de stationnement pour deux emplois fixes.

Les places de stationnement seront de préférence traitées avec des matériaux perméables, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble du parc d'activités.

Toutes les aires de stationnement seront arborées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement au minimum.



*places de stationnement traitées en matériaux perméables*

#### 3. Espaces verts

Le terrain devra être planté à raison d'au moins :

- 40% de sa surface totale
- 30% de sa surface totale en pleine terre.

Les espaces verts seront constitués des haies vives en limites parcellaires et si possible d'un espace vert d'un seul tenant qui pourra notamment mettre en valeur l'entrée du bâtiment.

Les haies seront constituées d'espèces adaptées aux conditions de milieu : voir point V page 12.

#### 4. Stockage

Les aires de stockage seront organisées de préférence à l'arrière du bâtiment. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront masquées des vues depuis l'espace public par une haie végétale.

**L'aménagement paysager de la parcelle devra être précisé sur les pièces constitutives du dossier de permis de construire.**

## IV. Traitement architectural du bâti

La conception des bâtiments devra permettre de limiter les besoins en énergie :

- privilégier une orientation du bâti nord-sud ; au sud, le soleil est haut et il est facile de s'en protéger. C'est la meilleure exposition en hiver et la plus favorable en été ;
- privilégier des bâtiments compacts, de manière à limiter les déperditions d'énergie ;
- prévoir une isolation renforcée des murs et des toitures notamment dans les espaces de bureaux et de réception ;
- optimiser les apports solaires passifs : isoler les surfaces vitrées ; placer les grands vitrages de préférence en façades sud ; prévoir des protections solaires : brise-soleil, pergolas, casquettes dès que nécessaire (sud, sud-est, sud-ouest, ouest et nord-ouest) ;
- optimiser la ventilation et notamment la ventilation naturelle.

Le recours à l'utilisation d'énergies renouvelables est recommandé, notamment de panneaux solaires et/ou photovoltaïques.

### 1. Volumétrie du bâti

Une forme compacte sera recherchée de manière à réduire les déperditions d'énergie.

Les volumes seront simples et perpendiculaires. Les angles aigus et les formes libres sont à éviter.

### 2. Registre des façades

L'ensemble des façades vues depuis le domaine public devra bénéficier d'un traitement architectural de qualité égale.

### 3. Matériaux

Les matériaux bruts sont recommandés : béton brut, verre, bois.

En cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits, l'enduit sera lisse et de granulométrie fine.

Les bardages métalliques sont également autorisés sauf à l'entrée du parc d'activités pour les lots 1 et 3 pour ce qui concerne les façades visibles depuis le rond-point.

Une attention particulière sera portée au choix des couleurs en accord avec l'environnement du parc d'activités. Les couleurs trop vives seront refusées.

Le choix des couleurs devra être validé en amont du projet avec l'architecte conseil de la ZAC. Les services instructeurs des permis de construire porteront également une attention particulière au respect des présentes prescriptions.

Les toitures en tuile sont interdites.



### 4. Intégration des organes techniques dans les constructions

Le recours aux dispositifs permettant la production et l'utilisation d'énergie renouvelable est souhaité.

Les édifices techniques seront positionnés de préférence de manière à ne pas être vus depuis l'espace public.

### 5. Enseignes

L'enseigne commerciale devra être posée sur le mur d'entrée de la parcelle. Si une autre enseigne est souhaitée, alors celle-ci devra obligatoirement être posée en façade du bâtiment. La pose d'enseigne en superstructure n'est pas autorisée.

***Les éléments de signalétique ainsi que les couleurs devront être précisés sur les pièces constitutives du dossier de permis de construire.***

# V. Palette végétale pour les plantations

## 1. Principes de constitution des haies

Le long des parcelles privées, des haies vives seront constituées d'essences méditerranéennes caduques et persistantes : au moins 3 essences, sujets de force 40/60 à raison d'un plant tous les mètres au minimum. Elles apporteront une diversité écologique et paysagère avec étalement des floraisons, des fructifications et variété des feuillages.

Les haies auront une hauteur inférieure à 1,80 mètres en limites parcellaires - sur rue, elles seront de préférence inférieures à 1,50 mètres.

Le grillage sera de préférence posé derrière ou au milieu de la haie, de manière à ne pas être vu depuis l'espace public.

En limite des fossés, on évitera de poser des grillages de manière à préserver les continuités écologiques.

Un soin particulier sera apporté au traitement des haies en limite de parc d'activités : avec la RD 101, avec la zone d'activités existantes au sud, avec les habitations au nord, avec les vignes à l'Est et au sud-est.

En limite nord du parc d'activités, des arbres de haute tige existants constituent la base d'une haie haute et vive permettant de créer une transition avec les habitations au nord. Ces arbres seront conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des sujets équivalents. De manière à constituer une haie vive et haute, des arbres seront plantés en complément.

Sur la RD101 les haies seront de préférence plus basses, de manière à ne pas masquer les vues vers les façades des bâtiments.

## 2. Le choix d'essences méditerranéennes

De manière à permettre une gestion durable des plantations, il s'agit de privilégier les espèces adaptées aux conditions de milieu du parc d'activités - des espèces nécessitant peu d'arrosage et peu d'entretien.

Les haies seront composées d'arbustes caduques et persistants en mélange.

**Arbustes caducs** : lilas (*seringa vulgaris*), pistachier térébinthe (*pistacia terebinthus*), gattilier (*vitex agnus castus*), abelia (*chinensis*, *grandifolia*), photinia (*photinia fraseri*) ....

**Arbustes persistants** : chalef (*eleagnus ebbingei*), laurier tin (*viburnum tinus*), néprun alaterne (*rhamnus alaterne*), genévrier cade (*juniperus oxycedrus*), oranger du Mexique (*choisya ternata*), coronille (*coronilla glauca*), pistachier lentisque (*pistachia lentiscus*), filaire à feuilles larges, arbousier (*arbustus unedo*), cistes (*cistus*) ....

**Arbres tige** : mélia azedarach, frêne à fleurs (*fraxinus ornus*), frêne oxyphille, zelkova serrata, érable de Montpellier, févier d'Amérique, peuplier de Simon (*populus simonii*), etc.

Pour les arbres qui ponctuent le stationnement, on choisira de préférence des arbres caducs qui font de l'ombrage en été mais pas en hiver.

## 3. Principes de plantations

Taille minimale des arbres de haute tige : 10/12

Taille minimale d'une fosse de plantation pour les arbres tige : 2 x 2 x 1,30 m (de profondeur) ou autres dimensions avec un minimum de 5 m<sup>3</sup>.



442, rue Georges Besse - 30000 NIMES

Tél : 04 66 38 23 40 Fax 04 66 38 09 67

## AMENAGEMENT DE LA « ZAC PARC D'ACTIVITES DE TESAN – PLAN SUD » SUR LA COMMUNE DE SAINT LAURENT DES ARBRES

### CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DE TERRAINS



Créateurs de sites

135 AV Pierre Sémard - 84000 AVIGNON  
Tél : 04 90 16 93 58 - Fax : 04 90 16 73 50



Urbanisme, Architecture, Territoires

4 rue des cristalliers - 34000 Montpellier  
Tél : 04 67 92 41 60 - Fax : 04 67 58 88 74

# SOMMAIRE

Préambule .....	3
Article 1 – Dispositions générales .....	3
TITRE I : TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL .....	5
Article 1 – Objet de la cession .....	5
Article 2 – Délais d'exécution .....	5
Article 3 – Sanctions à l'égard de l'acquéreur .....	5
Article 4 – Vente – Location – Morcellement des terrains cédés ou loués.....	6
Article 5 – Nullité .....	7
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SEGARD ET DU CONSTRUCTEUR.....	8
Chapitre I : Terrains destinés à être incorporés au domaine communal voirie et espaces libres .....	8
Article 1 – Obligation de la Segard .....	8
Article 2 – Voies, places et espaces libres .....	8
Chapitre II : Terrains cédés ou loués .....	8
Article 1 – Architecture et urbanisme.....	9
Article 2 – Bornage - clôture .....	9
Article 3 – Desserte des terrains cedés ou loués .....	9
Article 4 – Sanctions envers de la SEGARD .....	10
Article 5 – Branchements et canalisations.....	10
Article 6 – Etablissement des projets – coordination des travaux.....	10
Article 7 – Exécution des travaux par l'entrepreneur du constructeur .....	11
TITRE III : REGLES DE SERVITUDES D'INTERET GENERAL .....	12
Article 1 – Entretien des espaces libres.....	12
Article 2 – Servitudes.....	12
Article 3 – Tenue générale .....	12
Article 4 – Association syndicale .....	12
Article 5 – Assurances.....	12
Article 6 – Litiges - subrogation .....	13



# PREAMBULE

## **ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### 1.1

Par voie de concession d'aménagement, la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise a confié à la Société d'Aménagement et d'Équipement du Gard (SEGARD), la réalisation de la zone d'aménagement concertée appelée «**ZAC TESAN PLAN SUD**» sise sur le territoire de la commune de SAINT LAURENT DES ARBRES.

### 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 trois février mil neuf cent cinquante-cinq, 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 SEGARD et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

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

### 1.3

A l'expiration de la convention publique d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise sera substituée de plein droit à la SEGARD 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

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées 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.

### 1.5

Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la SEGARD est déposé au rang des minutes de Maître AVIGNON, notaire à SAINT LAURENT DES ARBRES.

#### 1.6

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- ✓ D'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tous assujettis au présent C.C.C.T., 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 immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. 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 desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...
- ✓ Enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « SEGARD » ou « Société » ou « Aménageur », la Société d'Aménagement et d'Équipement du Gard, chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

# TITRE I : TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION**

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur et à celles du titre II ci-après (et/ou de l'annexe 2)

## **ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION**

Le constructeur s'engage à :

1. Préalablement au dépôt du PC, faire viser et obtenir l'avis favorable de l'architecte conseil de la ZAC ;
2. Avoir réalisé les constructions dans un délai de vingt-quatre mois à compter du permis de construire devenu définitif. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement.

## **ARTICLE 3 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR**

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 ou leurs annexes, la SEGARD pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

### **3.1 – Dommages et intérêts (cas particuliers)**

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEGARD le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 20 jours.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEGARD 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 H.T., TVA en sus du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10/100 (10%) H.T.

Lorsque le montant de l'indemnité due en raison du retard atteint 10% HT, la SEGARD pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

### **3.2 – Résolution de la vente**

Conformément aux clauses types du décret n° 55.216 du 3 février 1955, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de la SEGARD notifiée par acte d'huissier en cas

d'inobservation du délais fixé à l'article 2 ci-dessus, et ce sans qu'il soit besoin de recourir à justice.

### 3.3 – 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 de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire 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.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par l'établissement financier de la première tranche du prêt consenti par cet établissement ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

## **ARTICLE 4 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

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

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seule la SEGARD appréciera le bien fondé, le constructeur pourra procéder à la cession globale 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 de construction.

Dans ce cas, avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEGARD au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec AR, de ses intentions.

La cession sera autorisée par la SEGARD après agrément de la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise.

La SEGARD 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, après accord de la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construire, la SEGARD pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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 ou de contrats de bail à construction à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise et s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions du présent CCCT, notamment les délais.

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 5 – 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 1<sup>er</sup> 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 cinq ans à compter de l'acte par la SEGARD, la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise ou à défaut par le Préfet sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

# TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SEGARD ET DU CONSTRUCTEUR

## **CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE COMMUNAL VOIRIE ET ESPACES LIBRES**

### **ARTICLE 1 – OBLIGATION DE LA SEGARD**

La SEGARD exécutera, en accord avec la Communauté de Communes et les administrations concernées, conformément au document d'urbanisme en vigueur au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires. Les limites des prestations dues à ce titre par la SEGARD sont définies par le programme des travaux inclus dans le dossier de réalisation de la ZAC et par le cahier des limites de prestations techniques particulières (annexe 1).

Pour chacune des deux phases de la ZAC, les travaux seront réalisés en 12 mois à compter de leur démarrage.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SEGARD si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou d'intempéries ou cas de force majeure.

### **ARTICLE 2 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES**

#### **2.1 - Utilisation**

Jusqu'à la remise au concédant, la SEGARD pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voiries et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire de la commune de SAINT LAURENT DES ARBRES conformément à la loi.

#### **2.2 – Entretien**

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés aux équipements publics par les entrepreneurs du constructeur seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 7 du Titre II ci-après.

Dès leur remise au concédant, celui-ci en assurera l'entretien.

## **CHAPITRE II : TERRAINS CEDES OU LOUES**



## **ARTICLE 1 – ARCHITECTURE ET URBANISME**

### **1.1 – Document d'urbanisme en vigueur**

Le constructeur et la SEGARD s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, servitudes, document graphique, etc...).

### **1.2 – Dispositions architecturales**

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères, qui s'applique à l'ensemble de la ZAC, est annexé au présent cahier des charges de cession de terrains (cf. annexe n°2). Le constructeur s'engage à établir tous ses projets de construction en tenant compte des prescriptions architecturales édictées dans les cahiers joints en annexe, et en étroite liaison avec la SEGARD et les hommes de l'art qu'elle aura désignés.

### **1.3 – Taxes**

Les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement (TA) part communale. Conformément aux articles 1585 paragraphe C et 317 quarter de l'annexe 2 du Code Général des Impôts, le coût minimum des équipements visés par les dits articles étant mis à la charge des constructeurs.

Le constructeur aura à sa charge l'ensemble des autres taxes liées à l'autorisation de construire.

## **ARTICLE 2 – BORNAGE - CLOTURE**

### **2.1**

La SEGARD procédera, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme.

### **2.2**

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la SEGARD 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 à 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 3 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

La limite des prestations dues par la SEGARD et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans un « cahier des limites des prestations techniques particulières » qui sera annexé à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de la SEGARD seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement passée avec le concédant, conformément aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur.

#### **ARTICLE 4 – SANCTIONS ENVERS DE LA SEGARD**

En cas d'inexécution par la SEGARD des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEGARD.

#### **ARTICLE 5 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

##### 5.1

Le constructeur supportera la totalité des frais d'établissement de réseaux à l'intérieur du terrain cédé.

Jusqu'à la remise des ouvrages au concédant ou aux sociétés concessionnaires ou fermières, le constructeur devra réaliser les branchements à ses frais sur les réseaux établis par la SEGARD en limite du terrain. Tous les branchements et réseaux seront enterrés.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics et les concessionnaires de réseaux.

Le constructeur fera son affaire du versement des taxes et des indemnités de branchements à l'égout susceptibles de lui être réclamées par l'autorité compétente.

##### 5.2

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à la disposition des services distributeurs (EDF, GDF, Télécom, ...) les sols, terrains, locaux « ad hoc » nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution, la pose des canalisations, l'implantation des postes de transformation, de détente, de répartition, 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 ces obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- ✓ Pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui des entreprises habilitées aux réseaux, canalisations et locaux en cause,
- ✓ Disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

#### **ARTICLE 6 – ETABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX**

Etude des projets d'utilisation des lots cédés :

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEGARD et lui communiquera l'avant-projet puis le projet définitif pour accords préalables.

Le dossier de demande de permis de construire devra faire l'objet d'un avis favorable de l'architecte de la ZAC.

## **ARTICLE 7 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'ENTREPRENEUR DU CONSTRUCTEUR**

### 7.1 – Prescriptions de chantier

Le constructeur s'engage à imposer à ses entrepreneurs le respect des dispositions du cahier des limites des prestations particulières faisant l'objet de l'annexe 1 du présent C.C.C.T., par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

### 7.2

En outre, les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEGARD. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces 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 SEGARD, 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 plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront des permis de construire.

En garantie de ces obligations, l'acquéreur versera à la Société lors de la signature de l'acte, une somme égale à 2% du prix de vente H.T., TVA en sus, somme qui sera séquestrée chez le notaire et restituée à l'acquéreur après Déclaration d'Achèvement de Travaux (D.A.T.) si aucun dégât n'est à imputer à l'encontre des entreprises du constructeur.

L'acquéreur pourra s'acquitter de cette obligation par la fourniture d'une garantie à première demande d'un établissement financier d'un montant identique.

### 7.3 – Hygiène et sécurité

Le constructeur s'oblige à respecter la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité sur les chantiers.

Le constructeur s'engage à faire respecter ces mêmes règles à tous les entrepreneurs qui interviendront pour la réalisation de son programme.

## TITRE III : REGLES DE SERVITUDES D'INTERET GENERAL

### **ARTICLE 1 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

Le 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 et végétaux morts ou détruits.

### **ARTICLE 2 – SERVITUDES**

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, Télécom, éclairage public, égouts, ainsi que des fossés d'écoulement, etc... telles qu'elles seront réalisées par la SEGARD, les concessionnaires ou pour leur compte.

### **ARTICLE 3 – 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 usagers. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer lui-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à cette fonction dans le dossier de Permis de Construire.

Les propriétaires ou locataires devront maintenir propre l'emplacement réservé au stockage temporaire des containers d'ordures ménagères et ceux-ci ne devront pas être laissés sur cet emplacement après la collecte.

### **ARTICLE 4 – ASSOCIATION SYNDICALE**

Il n'est pas prévu d'association syndicale, l'ensemble des emprises publiques étant destinées à être remises au concédant.

### **ARTICLE 5 – ASSURANCES**

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain.

La police souscrite devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

## ARTICLE 6 – LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi entre la SEGARD et le constructeur.

La SEGARD subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en causes.

Etabli par la SEGARD le 13 mai 2013

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise le 23 mai 2013.

Le président de la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise



Annexe 1 : Cahier des limites des prestations techniques particulières  
Annexe 2 : Cahier de recommandations urbaines, architecturales et paysagères.





442, rue Georges Besse - 30000 NIMES  
Tél : 04 66 38 23 40 Fax 04 66 38 09 67

## AMENAGEMENT DE LA ZAC « PARC D'ACTIVITES DE TESAN – PLAN SUD » SUR LA COMMUNE DE SAINT LAURENT DES ARBRES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION  
DE TERRAINS

ANNEXE 1  
CAHIER DES LIMITES DES PRESTATIONS TECHNIQUES  
PARTICULIERES



Créateurs de sites

135 AV Pierre Sépard - 84000 AVIGNON  
Tél : 04 90 16 93 58 - Fax : 04 90 16 73 50



Urbanisme, Architecture, Territoires

4 rue des cristalliers - 34000 Montpellier  
Tél : 04 67 92 41 60 - Fax : 04 67 58 88 74



# CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DE TERRAIN

## ANNEXE 1 :

### CAHIER DES LIMITES DES PRESTATIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Les limites de prestations sont valables pour les voiries et réseaux primaires et secondaires de desserte des secteurs et sous-secteurs telles qu'elles figurent au document graphique du plan de composition générale figurant au dossier de réalisation.

Sur ces voies et emprises, tous les équipements seront réalisés par l'aménageur sauf dérogation.

En cas de dérogation, le constructeur soumettra à l'aménageur tous ses projets de voiries et réseaux et devra obtenir un accord écrit de celle-ci avant réalisation.

## **CHAPITRE I – TRAVAUX PRELIMINAIRES**

### **Implantation des lots**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Les emprises vendues seront implantées et bornées par le Géomètre Expert D.P.L.G. désigné par l'aménageur.</li><li>✓ Procès verbal d'implantation et reconnaissance des lieux.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Repères de nivellement contrôlé par le Géomètre.</li><li>✓ Conservation et protection de toutes les bornes et tous les piquets d'implantation.</li><li>✓ Tous frais relatifs au rétablissement des bornes et repères qui seraient réimplantés par le Géomètre.</li><li>✓ Plan(s) de récolement des constructions et VRD certifié(s) par le Géomètre.</li><li>✓ Plan topographique du terrain.</li></ul>

### **Ouverture de chantier**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Un constat des lieux interviendra entre le constructeur et l'aménageur avant toute ouverture de chantier.</li><li>✓ L'accès au chantier sera soumis à l'accord de l'aménageur.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Toutes les démarches administratives et l'établissement des documents et plans qui sont nécessaires vis à vis de l'aménageur et des services publics et concessionnaires.</li><li>✓ Le respect des contraintes et servitudes conformément aux règlements, dispositions et conditions particulières auxquels l'opération est soumise.</li><li>✓ L'obtention du permis de construire et/ou l'autorisation d'aménager.</li><li>✓ Les installations de chantier et de stockage des matériaux seront contenues à l'intérieur des emprises vendues et délimitées par une clôture provisoire de chantier à la charge de l'acquéreur.</li><li>✓ Le plan d'installation de chantier ainsi que planning et phasage des tranches éventuelles à date de libération des sols.</li><li>✓ Les raccordements provisoires en eau, branchements électriques MT/BT ainsi que les consommations.</li></ul>

## **CHAPITRE II – MISE EN ETAT DES SOLS**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Déplacement ou abandon de réseaux sauf pour ceux qui devront impérativement rester à demeure et constituer une servitude sur le terrain cédé.</li><li>✓ Dans l'emprise des viabilités publiques ou des servitudes pour ouvrages publics exclusivement : préparation du terrain, nettoyage et débroussaillage, y compris décapage des terres végétales.</li><li>✓ Les parcelles n° 3, 4, 10, 11, 16, 17, 20, 21, 25, 26, 28, 29 feront également l'objet d'un nettoyage et débroussaillage, y compris décapage des terres végétales afin de permettre un remblaiement compacté avec les terres du site, et ce afin de mettre ces plateformes au niveau des voiries publiques.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ La topographie ainsi que la nature des sous-sols des emprises vendues, quelle que soit leur particularité, ne feront l'objet d'aucune réclamation de la part de l'acquéreur.</li><li>✓ Réalisation d'une étude de sol spécifique pour déterminer les fondations de l'immeuble et des équipements de surface (VRD), ainsi que les circulations d'eaux souterraines dont l'exutoire en limite privative devra être conservé après travaux.</li><li>✓ Obtention de l'autorisation de défrichement si nécessaire.</li><li>✓ Préparation du terrain, nettoyage, débroussaillage, y compris démolitions de toutes sortes et décapage, s'il y a lieu, de la terre végétale à l'intérieur des emprises vendues au constructeur, pour les lots autres que cités ci-contre.</li><li>✓ Evacuation dans une décharge autorisée de tous les détritiques et produits excédentaires.</li><li>✓ L'acquéreur doit la signalisation, le nettoyage des voies empruntées à date de la notification par l'aménageur et l'obtention des autorisations administratives requises.</li><li>✓ L'acquéreur est tenu de clore son terrain pendant la durée des travaux.</li></ul>

### **CHAPITRE III – TERRASSEMENTS GENERAUX**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Tous terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages publics d'infrastructures primaires et secondaires (voirie – réseaux généraux – aménagement des espaces publics – parkings et aires de stationnement publics).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ L'aménageur remet au constructeur le terrain en l'état au jour de la vente. L'acquéreur fera son affaire des dispositions qu'il serait obligé de prendre en vue de l'implantation de ses constructions pour remédier d'une part à la nature du terrain et d'autre part à leur adaptation en fonction des viabilités publiques qu'il est réputé connaître.</li><li>✓ Terrassements généraux de mise à la cote des plates-formes à l'intérieur de l'emprise privative.</li><li>✓ Les terrassements généraux ne devront pas remettre en cause les écoulements naturels et ruissellements des eaux. Notamment, toutes les eaux pluviales de l'ensemble de la parcelle doivent être rejetées dans le réseau primaire de la ZAC ou dans les fossés conformément au dossier loi sur l'eau.</li><li>✓ Terrassements et fouille des fondations et sous-sols des constructions en fonction des cotes définitives et obligées des divers réseaux installés par l'aménageur.</li><li>✓ Evacuation des terres jusqu'aux décharges publiques, toutes sujétions comprises.</li><li>✓ Tous travaux d'adaptation au sol de drainage et d'évacuation des eaux superficielles ou souterraines pendant toute la durée des travaux.</li><li>✓ L'acquéreur fera son affaire des dispositions qu'il serait obligé de prendre pour remédier à la présence d'eau souterraine ou superficielle et assurer leur rétention ou leur évacuation durant les travaux avec obligation de reconstituer l'écoulement des eaux souterraines vers leurs points d'exutoire en limite privative, après travaux.</li></ul>

## **CHAPITRE IV – VOIRIE ET AMENAGEMENTS DIVERS**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Travaux de construction des voiries et des aménagements d'espaces publics à l'extérieur des emprises privatives ainsi que les raccordements à la voirie extérieure de la ZAC.</li> <li>✓ Travaux de construction des éventuels parkings publics.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Toutes les dessertes et tous les aménagements à l'intérieur des emprises acquises.</li> <li>✓ Le raccordement sur la voirie publique (y compris le raccordement provisoire pendant la période de chantier) qui devra tenir compte de la disposition des accès, bornes d'incendie, candélabres d'éclairage public ainsi que la position des ouvrages divers et plantations, et de façon générale de tous ouvrages publics enterrés et en élévation. La création d'accès autres que ceux prévus par l'aménageur sont à charge de l'acquéreur.</li> <li>✓ Toutes les remises en état pour suppléer aux dégradations occasionnées sur la voirie notamment lors de la construction des murs et murets en limite de parcelle privative.</li> <li>✓ L'acquéreur réalise également les aires de stationnement, espaces verts, plantations, à l'intérieur de son lot ainsi que les clôtures autorisées en limite d'emprise privative de mitoyenneté ou de servitude, en limite d'emprise.</li> <li>✓ Le cas échéant, le maintien de l'écoulement des eaux pluviales de fossés réalisés par l'aménageur au droit des viabilités publiques ou à l'intérieur des emprises privées, par la construction d'un ouvrage de franchissement de dimensions appropriées à faire accepter par l'aménageur (buse, cadre, dalle, etc...).</li> <li>✓ Le renforcement ou la substitution des matériaux constituant l'accotement ou le trottoir de la voirie publique réalisé par l'aménageur, pour le rendre accessible aux engins de chantier et poids lourds.</li></ul>

## **CHAPITRE V – EAUX USEES**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ L'aménageur réalise le réseau eaux usées dans l'emprise des voies publiques prévues au plan de composition et des éventuelles sentes techniques créées à effet.</li><li>✓ Travaux de canalisation pour réseau public y compris les regards de visite et de branchement.</li><li>✓ Branchement eaux usées en attente sur le lot.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).</li><li>✓ Pré-traitement des eaux usées dont le rejet direct n'est pas compatible avec les normes en vigueur.</li><li>✓ Assujettissement à la redevance d'assainissement selon le volume d'eau consommé et les tarifs en vigueur.</li><li>✓ Relèvement éventuel de ses eaux usées pour rejet au réseau EU public.</li><li>✓ Raccordement provisoire pendant la période de chantier.</li></ul> <p>REMARQUES IMPORTANTES :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Le constructeur devra fournir tous les renseignements nécessaires sur la nature et les débits de ses rejets, et signaler à l'aménageur les rejets exceptionnels éventuellement issus de ses constructions et dérogeant aux dispositions légales en matière de pollution des eaux, au règlement municipal et au règlement imposé par la station d'épuration des eaux usées.</li><li>✓ En cas de dérogation aux conditions normales de rejet fixées au Nota ci avant, les traitements nécessaires seront étudiés par le constructeur et soumis au contrôle de l'aménageur, éventuellement des administrations compétentes. Après autorisation, les travaux d'installation des dispositifs de traitement agréés sont à la charge du constructeur.</li><li>✓ Ces traitements seront effectués dans une zone comportant un accès facile depuis la voirie publique de manière à ce que les agents y aient un accès permettant de vérifier le bon fonctionnement des dispositifs.</li></ul>

## **CHAPITRE V – ASSAINISSEMENT EAUX USEES (SUITE)**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Toutes conséquences directes ou indirectes d'un traitement insuffisant ou non autorisé seraient à la charge du constructeur responsable.</li> <li>✓ En cas de rejet d'origine domestique supérieur au débit prévu, le renforcement éventuel du réseau public est totalement à la charge du constructeur. Dans ce cas, l'aménageur pourra éventuellement imposer au constructeur de prévoir sur son emprise un dispositif de régulation des rejets permettant de ne pas perturber le réseau public.</li></ul>

## **CHAPITRE VI – EAUX PLUVIALES**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ L'aménageur réalise le réseau eaux pluviales dans l'emprise des voiries publiques prévues au plan de composition et les éventuelles sentes techniques créées à cet effet.</li> <li>✓ Travaux de canalisation pour réseau public y compris les regards de visite, les ouvrages d'engouffrement des eaux superficielles de la voirie publique et les ouvrages annexes (bassins de rétention, bassin de confinement).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives, des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).</li> <li>✓ Raccordement sur le réseau ou fossé aménagé en attente en limite de parcelle.  Ce raccordement sera effectué si nécessaire après interposition d'un séparateur d'hydrocarbures, sur le regard le plus proche ou à défaut, sur un regard de branchement à créer par l'acquereur en accord avec l'aménageur.</li> <li>✓ L'acquereur fera son affaire de toute nuisance et prendra toute précaution pour éviter tout risque d'infiltration et d'inondation de ses constructions ainsi que tout rejet non autorisé dans le réseau d'eaux pluviales.</li> <li>✓ Relèvement éventuel de ses eaux pluviales pour rejet au réseau EP public ou mise en place éventuellement de clapet anti-retour sur collecteur propre au lot.</li> <li>✓ Raccordement provisoire pendant la période de chantier.</li> <li>✓ Dans l'hypothèse d'acquisition de grandes superficies de terrain, l'acquereur devra au préalable se rapprocher des services compétents en hydraulique afin de déterminer avec ces derniers leurs préconisations en fonction du projet envisagé.</li></ul>



## **CHAPITRE VII – RESEAU EAUX POTABLE – DEFENSE INCENDIE**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<p data-bbox="105 322 416 351">Adduction d'eau potable :</p> <ul data-bbox="105 383 703 842" style="list-style-type: none"><li data-bbox="105 383 703 506">✓ L'aménageur réalise le réseau A.E.P. dans l'emprise des voiries publiques prévues au plan de composition et éventuelles sentes techniques créées à cet effet.</li><li data-bbox="105 537 703 660">✓ Travaux de canalisations pour réseau public, y compris tous ouvrages annexes permettant le fonctionnement et le sectionnement des réseaux.</li><li data-bbox="105 692 703 752">✓ Mise en place de poteaux incendies sur voie publique selon réglementation en vigueur.</li><li data-bbox="105 784 703 842">✓ Réalisation d'un branchement eau potable pour chaque lot.</li></ul>	<ul data-bbox="759 353 1337 1391" style="list-style-type: none"><li data-bbox="759 353 1337 477">✓ Réserve, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).</li><li data-bbox="759 508 1337 631">✓ Raccordement au branchement mise en place par l'aménageur et réseau interne y compris si nécessaire réseau de défense incendie différencié.</li><li data-bbox="759 663 1337 752">✓ Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau public.</li><li data-bbox="759 784 1337 936">✓ Fourniture et pose, si nécessaire, de surpresseurs, réducteurs de pression, bâches d'alimentation, installations pour traitement des eaux, organes de vidange et de purge du réseau privé.</li><li data-bbox="759 967 1337 1057">✓ En cas de besoin supérieur au débit prévu, renforcement éventuel du réseau public totalement à la charge de l'acquéreur.</li><li data-bbox="759 1088 1337 1178">✓ Assujettissement au frais de premier établissement et taxe de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur.</li><li data-bbox="759 1209 1337 1270">✓ Raccordement provisoire pendant la période de chantier.</li><li data-bbox="759 1301 1337 1391">✓ Mise en place de la défense incendie propre à la construction réalisée, y compris si nécessaire bâche de reprise.</li></ul>

## **CHAPITRE VIII – RESEAU ELECTRIQUE**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ En accord avec ERDF, réalisation du réseau de distribution MT calculé pour une puissance découlant des ratios ERDF.</li><li>✓ En moyenne tension pour un poste tarif vert de 630 kVA selon les normes ERDF.</li><li>✓ L'énergie sera disponible :<ul style="list-style-type: none"><li>a) En limite de lot depuis le réseau public pour la moyenne tension.</li><li>b) Depuis les transformateurs de distribution publique ERDF et les coffrets de distribution RMBT mis en place pour la desserte basse tension en accord avec ERDF.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de réseaux publics (servitudes de passage).</li><li>✓ Branchements qui seront définis avec les services d'ERDF à partir du réseau public :<ul style="list-style-type: none"><li>a) Si la puissance demandée est supérieure à 250 kVA, poste MT/BT privé et liaison avec la construction (tarif vert).<p data-bbox="815 658 1331 779">La technologie du poste de transformation sera fonction de la tension existante sur le réseau et de son évolution à déterminer en accord avec les services d'ERDF.</p></li><li>b) Si la puissance demandée est égale ou inférieure à 250 KVA, les constructeurs désireux d'être alimentés en basse tension feront leur affaire des demandes auprès d'ERDF et prendront à leur charge la totalité des travaux et fournitures nécessaires (tarifs jaune et bleu) y compris coffrets de comptage, selon règlements ERDF (raccordement sur coffret de distribution RMBT le plus proche ou poste MT/BT).</li></ul></li><li>✓ Tous les réseaux seront obligatoirement souterrains.</li><li>✓ Assujettissement aux frais de premier établissement et tickets de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur d'ERDF.</li><li>✓ Raccordement provisoire pendant la période de chantier.</li></ul>

## **CHAPITRE IX – ECLAIRAGE PUBLIC**

A la charge de L'AMENAGEUR
✓ En règle générale, éclairage public de toutes les voiries prévues au plan de composition.
✓ Travaux d'éclairage public à partir du réseau existant ou des postes de transformation EDF de distribution publique y compris tableaux de commande.
✓ Réseau souterrain de câbles et appareils d'éclairage public.

A la charge de l'ACQUEREUR
✓ Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives pour passage de réseaux publics (servitudes de passage).
✓ Tous travaux d'éclairage à caractère privé à l'intérieur des emprises privatives.
✓ Tous les réseaux de câbles seront obligatoirement souterrains.
✓ Raccordement provisoire pendant la période de chantier.

## **CHAPITRE X – RESEAU TELEPHONE**

A la charge de L'AMENAGEUR
✓ L'aménageur réalise les réseaux publics téléphones souterrains (génie civil seulement), le câblage proprement dit étant réalisé avec l'opérateur télécom.
✓ Réseau public : <ul style="list-style-type: none"><li>○ soit à partir du réseau existant,</li><li>○ soit à partir de sous-répartiteurs prévus au projet et réalisés par l'aménageur en accord avec l'opérateur télécom.</li></ul>
✓ Le réseau public sera conçu pour recevoir les câbles de l'opérateur télécom, découlant des ratios de cette administration.

A la charge de l'ACQUEREUR
✓ Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives pour passage de réseaux publics (servitudes de passage).
✓ Branchement de téléphone qui sera défini avec les services de l'opérateur à partir du réseau public ou à partir, le cas échéant, des chambres ou regards mis en attente sur le lot.
✓ Prise en charge des frais de lignes auprès de l'opérateur.
✓ Réalisation des études, démarches et demande de lignes auprès de France Télécom ou autre opérateur.
✓ Tous les réseaux de câbles seront obligatoirement souterrains.
✓ Assujettissement aux frais de premier établissement et taxe de branchement selon les règles et tarifs en vigueur de l'opérateur.

## **CHAPITRE XI – ESPACES VERTS - CLOTURES**

A la charge de L'AMENAGEUR	A la charge de l'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mise en place de terre végétale sur les espaces verts publics.</li><li>✓ Plantations, aménagements d'espaces verts et mobiliers urbains publics à l'extérieur des emprises privatives et dans la limite des prévisions des bilans financiers.</li><li>✓ Arrosage des espaces verts publics.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Aménagements conformément au règlement de la zone et cahier des recommandations urbaines, architecturales et paysagères.</li><li>✓ Tous les travaux d'aménagement et de plantation à l'intérieur des emprises privatives y compris apport de terre végétale.</li><li>✓ Tous les travaux d'installation d'arrosage adaptés à l'intérieur des emprises privatives.</li><li>✓ Clôture à charge de l'acquéreur selon dispositions du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.</li></ul>