



**Cahier des Charges de Cession  
de Terrains**

**« Cœur de Ville »**

***Secteur « Les Samares 1 »***

## SOMMAIRE

### **CHAPITRE PREMIER : GENERALITES**

**Article 1<sup>er</sup>** - Statut administratif de la ZAC / [page 4](#)

**Article 2** - Autonomie et portée du présent cahier des charges

**Article 3** - Effets du présent cahier des charges

**Article 4** - Assiette foncière de la zone - Distinction entre terrains publics et terrains privés / [page 5](#)

**Article 5** - Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière

**Article 6** - Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière

**Article 6bis** – Caractère réglementaire CCCT – Opposabilité aux demandes d'autorisations / [page 6](#)

**Article 6ter** - Surface de plancher – Densité maximale de construction

### **CHAPITRE II : PROGRAMME, COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DE LA ZAC**

Article 7 - Programme

Article 8 - Composition de la zone soumise au présent cahier des charges / [page 7](#)

### **CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

Article 9 - Enumération des équipements communs

Article 10 - Exécution des équipements communs

Article 11 - Propriété des équipements communs et espaces publics

Article 12 - Charges d'entretien des équipements communs et espaces publics / [page 8](#)

Article 13- Droits et obligations des acquéreurs / [page 9](#)

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF**

Article 14 - Délais d'exécution

Article 15 - Prolongation éventuelle des délais / [page 10](#)

Article 16 - Résolution en cas d'inobservation des délais

Article 17 - Etablissement projets - Coordination travaux - Cas opérations d'habitat groupé ou autres que d'habitat individuel / [page 11](#)

Article 18 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie / [page 12](#)

Article 19 - Bornages - Clôtures

Article 20 - Desserte des terrains cédés

Article 21 - Branchements - Canalisations / [page 13](#)

Article 22 - Antennes et paraboles

Article 23 - Ordures ménagères

Article 24 - Boîtes aux lettres / [page 14](#)

Article 25 - Voies de circulation

Article 26 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques

Article 27 - Entretien des espaces libres sur terrains privés / [page 15](#)

Article 28 - Maintien du niveau naturel du terrain

Article 29 - Tenue générale

Article 30 - Subdivision des parcelles cédées

Article 31 - Vente, partage, location des terrains cédés

Article 32 - Sinistre – Reconstruction / [page 16](#)

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS**

Article 33- Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

### **ADDITIF au CCCT : ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER – DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION**

#### **ANNEXE 1 : Plan**

**Plan de delimitation ZAC “Coeur de Ville” Secteur des “Les Samares I” et de Programmation**

#### **ANNEXE 2 : Prescriptions**

**2-1 : Cahier des prescriptions techniques particulières (CPTP) y compris les limites de prestations**

**2-2 : Prescriptions pour clôtures / haies privatives de type 1, 2 et 3 en limites de voies publiques, d’espaces verts ou collectifs publics et en limites séparatives entre lots**

**2-3 : Prescriptions pour plantations d’arbres au sein des parcelles**

**ANNEXE 3 : Le CPAPE - Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, et environnementales**

**ANNEXE 4 : Charte chantier vert / respectueux de l’environnement.**

### **Article 1<sup>er</sup> - Statut administratif de la ZAC**

L'acte de création de la ZAC (zone d'aménagement concertée) multi-sites du « Cœur de Ville » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2013. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2014.

Cette opération d'aménagement est située au centre de la Commune de NUEIL-LES AUBIERS, entre les deux bourgs historiques, et couvre une superficie globale d'environ 21 hectares. IL s'agit donc de réaliser une opération de greffe(s) urbaine(s). Cette ZAC vise, entre autres, à la réalisation de logements (lots libres et opérations groupées), d'activités commerciales, artisanales, de services et tertiaires.

La commune a choisi le mode de la régie communale avec budget annexe pour l'aménagement de la ZAC du "Coeur de Ville".

### **Article 2 - Autonomie et portée du présent cahier des charges**

Le présent cahier des charges de cession des terrains (CCCT) est un acte de droit privé, destiné à fixer pour le présent et l'avenir, les règles des relations entre l'**AMENAGEUR**, la commune de **NUEIL-LES-AUBIERS**, et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC dont il s'agit, sur le secteur dit des "Samares 1" de même que pour lesdits propriétaires et occupants entre eux. Il sera annexé à l'acte de vente des parcelles.

Il disparaîtra à la fin de la ZAC sur le secteur considéré, lorsque l'achèvement et la conformité de l'aménagement du secteur des "Samares 1" seront constatés par la Commune de **NUEIL-LES-AUBIERS** et que les équipements publics d'infrastructure et espaces libres seront repris dans son domaine public.

### **Article 3 - Effets du présent cahier des charges**

Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumise audit cahier des charges.

Tant qu'il est encore en vigueur, le présent cahier des charges doit être annexé à tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise audit cahier des charges, par reproduction in extenso ou tout au moins, s'il s'agit de locations, par référence précise, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

#### **Article 4 - Assiette foncière de la zone - Distinction entre terrains publics et terrains privés**

L'assiette foncière du présent cahier des charges est celle du périmètre du secteur dit des "Samares 1" de la ZAC multi-sites du "Coeur de Ville" de la commune de **NUEIL-LES-AUBIERS**, sans préjudice toutefois de la distraction de certaines parcelles ainsi qu'il sera prévu en l'article suivant.

Les terrains pour lesquels est établi le présent cahier des charges font l'objet d'une distinction entre :

- a) les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et les espaces collectifs libres ;
- b) les terrains destinés à être construits soit par l'aménageur soit par des constructeurs auxquels ils auront été cédés par l'aménageur, voire rétrocédés.

#### **Article 5 - Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière**

La Commune, **Aménageur** de la ZAC, distraira de l'assiette foncière initiale définie en l'article 4, les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et aux espaces collectifs libres pouvant être intégrés dans le domaine public communal.

#### **Article 6 - Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière**

Conformément aux dispositions de l'article R442.1 du Code de l'Urbanisme, les divisions parcellaires qui seront effectuées par l'aménageur à l'intérieur du secteur de la ZAC à laquelle s'applique le présent cahier des charges ne sont pas soumises aux formalités de lotissement. Par suite, l'aménageur pourra procéder au fractionnement parcellaire de l'assiette foncière, conformément au schéma d'aménagement de la ZAC versé au dossier de réalisation.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de l'article L. 151-27. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa **sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.***

*Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »*

L'Aménageur a établi ce Cahier des Charges de Cession, de location ou de concession d'usage des Terrains, volumes et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite Z.A.C.

#### **Article 6 bis – Caractère réglementaire du CCCT – Opposabilité aux demandes d'autorisations**

Afin de conférer un caractère réglementaire au présent cahier des charges, il a été décidé de le soumettre à l'approbation du conseil municipal de la commune de NUEIL-LES-AUBIERS, puis aux formalités de publicité fixées à l'article D.311-11-1 du code de l'urbanisme, à savoir qu'il est fait mention de cette approbation ainsi que du lieu où le cahier des charges peut être consulté par un affichage pendant un mois en mairie. Par l'ordonnance du 7 octobre 2021 et son décret d'application, l'obligation d'une même mention à publier au recueil des actes administratifs est supprimée à compter du 1er juillet 2022.

Ainsi, les dispositions du cahier des charges CCCT relative à la surface de plancher dont la construction est autorisée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions, les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales **sont opposables** aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

#### **Article 6 ter – Surface de plancher – Densité minimale de construction**

Le nombre de mètres carrés maximum de surface de plancher dont la construction est envisageable dans la zone est défini au dossier de réalisation de la ZAC et détaillé par lot dans **l'additif au présent CCCT**, de même que, le cas échéant, la densité minimale de construction.

## **CHAPITRE II : PROGRAMME, COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DE LA ZAC**

#### **Article 7 - Programme**

En sa qualité d'Aménageur de la zone pour laquelle est établi le présent cahier des charges, la commune :

- Aménage la zone ;
- Viabilise et cède à des **Acquéreurs** les parcelles de terrain pour y construire des immeubles destinés à accueillir des activités de services, de bureaux et des logements, locatifs ou non, des maisons individuelles, immeubles collectifs ou des opérations d'habitat groupé répondant aux usages prévus par le règlement du PLUi. Lors des opérations de cession, l'aménageur fera en sorte que soit respecté au mieux le quota de 30% de logements sociaux attaché à la ZAC (*la commune étant par ailleurs tenue de respecter les obligations (20%) de l'article 55 de la loi SRU de 2000*).

La définition faite ci-dessus du programme n'a pas pour objet de constituer pour l'aménageur une obligation à l'égard de ses acquéreurs ou autres - sous-acquéreurs ou tiers quelconques - quant à la réalisation de ce programme et au calendrier de cette réalisation.

En conséquence, l'aménageur n'est tenu à l'égard de ses acquéreurs ou ayants droits que dans la mesure où les actes de vente ou autres stipulent expressément une obligation de cette nature.

## **Article 8 - Composition de la zone soumise au présent cahier des charges**

Après réalisation du programme de l'aménageur, cette zone comprendra :

- 1° - Les bâtiments à usage d'habitation et ceux à usage de services, bureaux après accord de la commune.
- 2° - Jusqu'à leur distraction dans les conditions prévues ci-dessus à l'article 5, les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure, ainsi que, le cas échéant, les aménagements, constructions et bâtiments qui y seraient établis ;
- 3° - Les espaces collectifs libres de toute nature non affectés aux usages et services ci-dessus.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **Article 9 - Énumération des équipements communs**

Sont à l'usage des divers propriétaires de la ZAC les éléments d'équipements suivants, jusqu'à leur distraction éventuelle de l'assiette foncière de la ZAC dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessus :

- 1° - Les voies de desserte, chaussées, trottoirs et éclairage public ;
- 2° - Les espaces collectifs libres plantés ou non plantés à caractère non privatif ;
- 3° - Les réseaux et canalisations et ouvrages servant à l'assainissement, à l'écoulement des eaux pluviales, à la distribution de l'eau, (du gaz si sa présence était retenue), de l'électricité, des télécommunications qui ne sont pas la propriété des services concédés et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et son immeuble ;
- 4° Les divers équipements annexes ainsi que leurs terrains d'assiette respectifs.

### **Article 10 - Exécution des équipements communs**

L'aménageur exécutera, conformément au **règlement du PLUi** et au cahier des prescriptions architecturales, paysagères, et environnementales (**CPAPE**) l'ensemble des équipements communs mis à sa charge par lesdits documents et en particulier les équipements nécessaires à la desserte des constructions.

En ce qui concerne les voies et réseaux de desserte non précisés par le schéma d'aménagement de la ZAC et en particulier en ce qui concerne les voies et réseaux de desserte à prévoir dans chacun des secteurs, l'aménageur, qu'il les exécute lui-même ou qu'il les laisse exécuter par l'acquéreur, respectera ou fera respecter les prescriptions du **règlement du PLUi** et du **CPAPE** s'y rapportant de sorte que les travaux, aménagements et constructions, soient compatibles avec le schéma d'aménagement de la ZAC.

### **Article 11 - Propriété des équipements communs et espaces publics**

Les équipements communs et espaces publics énumérés à l'article 9 ci-dessus ne peuvent devenir la propriété individuelle des divers acquéreurs de la ZAC.

## Article 12 - Charges d'entretien des équipements communs et espaces publics

L'aménageur demeure chargé de l'entretien des équipements communs et ce, jusqu'à la reprise de ces équipements dans le domaine public de la Commune.

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 ci-dessous.

### Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur :

Une fois l'acte de vente authentique signé et préalablement à tout démarrage de travaux, il sera procédé entre l'aménageur et l'acquéreur, à **l'établissement d'un état des lieux contradictoire**. A cet effet, l'acquéreur devra prendre rendez-vous avec le **géomètre référent de la ZAC**. A la demande de l'acquéreur, il pourra être dressé par huissier mais dans ce cas, à la charge de l'acquéreur.

Ce document relatera aussi bien l'état des abords du lot vendu (voirie, réseaux divers, espaces verts, tout aménagement en général, etc.) que celui du terrain lui-même et de ses équipements (amorces de branchements, coffrets, etc.).

A défaut d'état des lieux préalable, l'acquéreur sera réputé avoir reçu le lot vendu et les abords en parfait état sans qu'il puisse ultérieurement établir la preuve contraire.

Un nouvel état des lieux interviendra, à l'initiative de la commune, si elle le juge nécessaire, à la fin des travaux entrepris par l'acquéreur. Cet état des lieux contradictoire pourra être dressé par huissier si la commune ou l'acquéreur en font la demande, les frais d'huissier étant à charge de l'acquéreur. Il permettra de constater les éventuels dommages occasionnés par l'acquéreur et ses entrepreneurs qu'ils auront à remettre en état.

Les acquéreurs ne pourront pénétrer sur la parcelle sur laquelle ils ont à intervenir que par l'accès figurant sur le plan d'aménagement de la zone lorsque c'est le cas. Ils ne devront rien stocker : matériaux, déblais, etc. en dehors du terrain d'assiette de la construction.

Lors des terrassements, les surplus ne pouvant être réutilisés sans exhaussement du terrain d'origine, seront évacués. S'agissant d'un site globalement dépourvu de terre végétale, l'aménageur tient à disposition de l'acquéreur, sur le territoire communal, un stock de terre végétale que ce dernier pourra utiliser en assurant sa prise en charge totale (chargement, transport, déchargement, mise en oeuvre ..). L'aménageur ne pourra être tenu pour responsable ou mis en cause si le stock s'avérait insuffisant pour satisfaire tous les acquéreurs ou si la qualité de la terre devait être discutée.

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge d'assurer le nettoyage des voiries en cas de dépôt de terre par les véhicules de chantier et les réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur.

**L'acquéreur 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 l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement et indivisiblement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs et ce, sans aucune limite.

Pour faire face au cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, une **retenue de garantie de 1000 € par logement (mille euros)** sera versée à l'aménageur au moment de la signature de l'acte authentique de vente. Cette somme sera consignée chez le Notaire en attendant l'achèvement de la ZAC. Les réparations seront alors assurées par

l'aménageur qui se fera rembourser par le notaire sur cette somme consignée. Pour les opérations d'habitat groupé et autres constructions, des dispositions particulières seront négociées : elles seront alors mentionnées dans l'acte de vente.

Après réalisation de l'ensemble des constructions et rétrocession des équipements communs et espaces publics à la commune, la somme restante sera reversée aux acquéreurs, en fonction des dépenses de réparation et de reprise qui auront été mises à leur charge par l'aménageur.

### **Article 13- Droits et obligations des acquéreurs**

Dès avant leur rétrocession à la commune de NUEIL-LES-AUBIERS, les acquéreurs de terrain à usage privatif auront sur les voies et espaces publics les droits de jouissance, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction que leur terrain y ait ou non directement accès.

L'emplacement des chantiers, aires de fabrication, cabanes de chantiers, devront être installés sur les parcelles privatives, en dehors des voies et espaces publics.

Au titre des relations entre l'aménageur et ses ayants droit, il est convenu : que les espaces verts, sis au droit d'une parcelle, en accompagnement de voirie, pour la partie comprise entre la chaussée et la limite privative, seront, en attendant la réalisation des plantations, nettoyées et maintenues en état de propreté par les acquéreurs de la parcelle correspondante, que les acquéreurs autoriseront l'accès à leur terrain, dans une bande de 3m par rapport à la limite avec la voirie ou le trottoir, à l'aménageur ou à toute entreprise missionnée par lui pour la réalisation des travaux de voirie définitive : pose de bordures, réalisation des trottoirs, etc, que les acquéreurs sont tenus d'accepter la réalisation pour leur compte et par l'aménageur, de haies et clôtures privatives par souci d'homogénéité Générale du quartier.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF**

### **Article 14 - Délais d'exécution**

L'acquéreur doit :

1° - Commencer sans délai, dès la signature de la promesse d'achat, les études de la totalité des bâtiments pour lesquels le terrain lui est cédé. En cas d'opération d'habitat groupé ou d'immeuble(s) collectif(s), il devra communiquer à la commune son projet définitif de construction, un mois au moins avant la date souhaitée pour le dépôt de la demande de permis de construire.

2°- Prendre l'attache de la mairie pour pouvoir contacter **l'architecte conseil de la ZAC.** Le contact se formalisera par un échange de mails, potentiellement complété par des échanges téléphoniques, et aura lieu après la signature de la promesse d'achat, dans un **délai d'un mois** après cette signature. Les pièces du projet devront être présentées lors de l'échange de mails. L'architecte conseil de la ZAC remettra une fiche conseil à l'issue des échanges.

3° - Transmettre un dossier complet de demande de permis de construire à l'architecte-conseil de la ZAC dans un **délai d'un mois** à compter du rendez-vous conseil. La demande de permis de construire devra **indiquer la côte NGF** de la dalle. Le visa ou les éventuelles modifications à apporter au projet de construction lui seront transmis par l'architecte-conseil de la ZAC dans un délai **ne pouvant excéder 2 semaines**. Les mêmes délais s'appliquent à partir de la transmission du projet de dossier de permis de construire modifié prenant en compte les remarques de l'architecte-conseil. La mission de contrôle de l'architecte-conseil de la ZAC est réalisée aux frais de l'aménageur. Toutefois, en cas de demande d'un deuxième visa, celui-ci sera facturé à l'acquéreur.

4° - Déposer sa demande de permis de construire dans un **délai d'un mois** à compter de l'obtention du visa de l'architecte-conseil de la ZAC. Un délai particulier pourra être négocié pour les opérations d'habitat groupé ou d'immeuble(s) collectif(s).

5° - Entreprendre les travaux d'aménagement et de construction dans un **délai de trois mois** à compter de la délivrance du permis de construire. Un délai particulier pourra être négocié pour les opérations d'habitat groupé ou d'immeuble(s) collectif(s).

6° - réaliser l'ensemble des travaux objet du permis de construire (construction, finitions, aménagements extérieurs, clôture, etc.) dans un **délai de 24 mois** à compter de l'ouverture du chantier (Déclaration d'Ouverture de Chantier faisant foi). L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de l'attestation de non-contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), signée par la Mairie de la commune de NUILLES-LES-AUBIERS. Dans le cas où ces délais ne seraient pas respectés, la consigne versée chez le Notaire pour les réparations diverses sera reversée à l'aménageur pour faire face aux travaux de reprise intervenant ultérieurement.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels justifiés.

#### **Article 15 - Prolongation éventuelle des délais**

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un **cas de force majeure**, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur 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 de l'acquéreur.

Les difficultés d'obtention d'un financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure dans la mesure où la promesse d'achat inclura une clause suspensive relative au financement de l'opération (terrain + logement).

Toutefois seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur, dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux logements aidés.

#### **Article 16 - Résolution en cas d'inobservation des délais**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges ou l'acte de vente, l'aménageur pourra résoudre la promesse d'achat ou la vente.

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 14, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 2 semaines en ce qui concerne les délais des § 1, 2, 3, 4 et 5 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 6 de l'article 14.

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur **pourra résoudre la promesse d'achat ou la vente** dans les conditions fixées ci-après.

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur notifiée par courrier recommandé en cas d'inobservation d'un des délais fixés par l'article 14 ci-dessus.

L'acquéreur aura éventuellement droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1° - Si la résolution intervient entre la promesse d'achat et la vente, aucune indemnité ne sera due par l'aménageur. Les sommes éventuellement versées lors de la signature de la promesse d'achat restent acquises à l'aménageur.

2° - Si la résolution intervient après la vente et 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 commune, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.

3° - 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 prix de la main-d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés. La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire. Si l'acquéreur ne pourvoit pas à la désignation de son expert, celui-ci pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente portera, au choix de l'aménageur, sur les parties de terrain utilisées ou non dans les délais fixés.

### **Article 17 - Etablissement des projets - Coordination des travaux - Dans le cas d'opérations d'habitat groupé ou autres que d'habitat individuel**

Toute opération d'habitat groupé ou autre que d'habitat individuel, devra être réalisée conformément à un projet d'aménagement qui sera établi et approuvé conformément aux procédures d'autorisation prévues dans le code de l'Urbanisme (permis de construire, etc.) et agréé par la commune de NUEIL-LES-AUBIERS.

L'acquéreur devra communiquer à la commune une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 14 pour que celle-ci puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à la charge de l'aménageur, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La commune pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération, et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé par la commune si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements et délais n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par l'aménageur et le visa de l'architecte-conseil ne sauraient engager leurs responsabilités, l'acquéreur restant légalement seul responsable, en tant que maître d'ouvrage de son projet, de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, la commune ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

### **Article 18 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie**

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle pour leur valeur réelle. Cette assurance devra contenir une clause couvrant le risque « recours des voisins ».

### **Article 19 - Bornages – Clôtures**

L'aménageur procédera, s'il ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Les frais de bornage initial seront à la charge de l'aménageur. L'acquéreur pourra désigner, à sa charge, un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement l'acte de cette opération. Les acquéreurs et leurs constructeurs devront obligatoirement respecter le bornage mis en place par le Géomètre-Expert au sein de la ZAC lors de l'acquisition d'un lot à bâtir. Il est formellement interdit de toucher au bornage mis en place.

L'acquéreur devra dès l'implantation des chaises effectuées par le maçon contacter le Géomètre-Expert désigné pour la ZAC (à ce jour : **cabinet SELARL BRANLY LACAZE à Bressuire 05 49 65 01 54**) afin que soit procédé à la vérification de cette implantation. Il devra demander une seconde vérification auprès du même Géomètre-Expert, après réalisation de la dalle par le maçon. Pour chacune de ses interventions, le Géomètre-Expert devra fournir un procès-verbal de vérification, un plan ainsi qu'un procès-verbal d'état des lieux de la parcelle. Les frais d'intervention du Géomètre-Expert sur ces missions sont **à la charge de l'aménageur**. Tout autre déplacement et/ou missions complémentaires seront à la charge de l'acquéreur.

<p><b>Il est formellement interdit d'empiéter sur le terrain de son voisin, à titre temporaire ou définitif, y compris durant les travaux de construction (stockage de matériaux, passages d'engins, etc.).</b></p>
---

Toute clôture sera édictée suivant les prescriptions édictées par le présent CCCT et ses annexes.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

### **Article 20 - Desserte des terrains cédés**

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" (CPTP) annexé au présent CCCT.

## **Article 21 - Branchements - Canalisations**

### Généralités

L'acquéreur devra se brancher à ses frais sur les amorces de branchements d'eau, d'électricité, d'assainissement eau usée et eau pluviale, réseau France Télécom, etc., établis par l'aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable,

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître. Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamés par la Commune, les établissements publics intercommunaux, ou le service public concerné.

Les canalisations électriques collectives seront établies à la charge de l'aménageur en application des normes et règlements en vigueur (en particulier ceux de GEREDIS), de façon à permettre le bon fonctionnement des installations générales (inhérentes à la configuration générale du secteur concerné de la ZAC). L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents aux installations particulières qui dépendent de son propre projet (inhérentes à la teneur du projet qu'il conduit sur son terrain et inconnu à l'amont de l'aménageur) et notamment les contributions d'établissement et de pose de câbles de raccordement.

### **Pour ce qui concerne les branchements, les prescriptions sont les suivantes :**

Branchements aux collecteurs d'égout : dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ) et les eaux usées qui devront être évacuées dans le réseau collectif.

La récupération des eaux pluviales dans des cuves de stockage enterrées est fortement encouragée alors qu'est demandée la mise en place de cuves d'écêtement des débits rejetés au réseau pluvial (cuves se vidangeant à petit débit pour être systématiquement vides par temps sec).

Branchement aux réseaux électriques : l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles basse tension installés par l'aménageur dans un coffret, ou en attente.

## **Article 22 - Antennes et paraboles**

Les antennes de réception extérieures et les paraboles sont interdites sur les toits, façades et pignons des habitations directement visibles depuis le domaine public ; en revanche, elles peuvent être autorisées sur la construction ou le terrain, à condition de ne pas être visibles des espaces publics. Des dérogations pourront être accordées en cas d'impossibilité, sous réserve de l'accord de la commune.

## **Article 23 - Ordures ménagères - Déchets**

Sauf exception(s), la prise en charge des ordures ménagères et autres déchets valorisables ou recyclables s'effectue en 1 point de collecte regroupée prévu à cet effet. Ce point est indiqué sur le plan d'aménagement définitif du secteur concerné de la ZAC joint au présent CCCT.

## **Article 24 - Boîtes aux lettres**

En dehors des parcelles destinées à de l'habitat groupé ou de l'immeubles(s) collectif(s), l'aménageur installera pour chaque lot, une boîte aux lettres, **regroupée sur un point service**. Cette installation a pour conséquence d'interdire aux acquéreurs d'installer une boîte aux lettres particulière sur leur lot. De même, il est interdit de modifier l'installation des boîtes aux lettres sans l'accord de la commune.

En cas de destruction ou de détérioration, leur remise en état ou leur remplacement est toutefois à la charge du propriétaire du lot concerné.

## **Article 25 - Voies de circulation**

Il est interdit d'encombrer les voies de la ZAC et de gêner la circulation sur celles-ci. Il est notamment interdit de stocker les matériaux des chantiers de constructions (tas de terres, déblais, remblais, pierres, sable, palettes de matériaux, etc.) sur le domaine public ou collectif ou la propriété foncière de l'aménageur.

Il est de même interdit de stationner les véhicules de chantier sur ces voies.

## **Article 26 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques**

### **Lots destinés à la construction de maison individuelle :**

Il est prévu par le PLUi l'aménagement sur chaque lot d'une place de stationnement par logement minimum.

- La position imposée pour ces emplacements est indiquée sur le **plan de délimitation** annexé au présent CCCT.
- Cet emplacement sera réalisé (aménagé) **par l'aménageur, à sa charge**, et conformément au programme des travaux du dossier de réalisation de la ZAC. Entre deux emplacements d'une place contigus (2 propriétaires distincts), il ne doit pas y avoir de séparation physique. Un **point service** (muret pierres ou enduit ou palissade bois intégrant les coffrets élec (gaz), boîte à lettres, autres ..) **à la charge de l'aménageur** sera intégré de manière optimale en limite de cet emplacement.

En dehors de cet emplacement, les acquéreurs des lots seront tenus de se conformer aux prescriptions du PLUi et du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) relatives au stationnement.

### **Lots/ilots destinés à des opérations collectives, habitat groupé ... :**

En matière de stationnement, les acquéreurs seront tenus de se conformer aux prescriptions du PLUi et du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE).

La position et la configuration des places de stationnement non couvertes et celles des points service (coffrets de branchement, boîtes à lettres ...) seront précisées sur un plan joint à la demande de permis de construire (permis groupé notamment).

## **Article 27 - Entretien des espaces libres sur terrains privés**

L'acquéreur devra entretenir les espaces libres de son lot ou îlot 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. Concernant les plantations (haies, arbres, arbustes ...) réalisées le cas échéant par l'aménageur sur les terrains individuels (à vocation privative), l'acquéreur aura la charge de leur entretien (taille notamment) et d'arrosage, puis éventuellement l'obligation de remplacer les végétaux morts ou détruits. En effet, l'entretien postérieur des plantations ne saurait être considéré comme étant du ressort de l'aménageur ou de la commune.

La même obligation s'impose au terrain avant réalisation des constructions.

Les plantations existantes sur le terrain, en dehors du périmètre d'implantation des constructions, indiquées sur le plan de vente devront être conservées, entretenues et remplacées en cas de disparition, par le propriétaire. Ceci, quelque soit leur ancienneté et leur volume, les parties convenant de ne pas appliquer les dispositions des articles 671 et 672 du code civil.

## **Article 28 - Maintien du niveau d'origine du terrain**

Afin de maintenir le niveau d'origine (avant la présente opération d'urbanisation) du terrain sur les parties non construites, aucun remblai ne pourra venir en rehaussement sur celles-ci en dehors, le cas échéant, d'un talutage pour assurer le raccordement de la construction (ou d'une terrasse) avec ce niveau d'origine.

Cette obligation de maintien du niveau d'origine du terrain ne s'appliquera exceptionnellement pas nécessairement lorsque la voirie de desserte du lot ou de l'îlot forme elle-même une dénivellation marquée par rapport au niveau naturel dudit lot ou îlot.

## **Article 29 - Tenue générale**

Il ne pourra être établi sans autorisation de la commune, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à l'esthétisme, à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté sans cette autorisation, 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 soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions. Il est également interdit toute exposition de linge, tout dépôt ou stationnement prolongé de caravane, camion, camping-car, etc.

## **Article 30 - Subdivision des parcelles cédées**

Les parcelles sont indivisibles sauf accord de la commune. Elles ne peuvent accueillir que les seules constructions pour lesquelles elles ont été prévues.

## **Article 31 - Vente, partage, location des terrains cédés**

Sauf accord de la commune ou cas particulier, les terrains ne pourront être vendus par l'acquéreur qu'après réalisation des travaux de construction.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

### **Article 32 - Sinistre - Reconstruction**

En cas de sinistre, les reconstructions devront respecter le PLUi et les règles administratives en vigueur à cette date. En aucun cas, la Surface De Plancher (SDP) attribuée à la parcelle ne pourra être dépassée.

<b>CHAPITRE V : DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS</b>
---

### **Article 33- Caractère des règles posées par le présent cahier des charges**

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de NIORT est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

En aucun cas, l'aménageur ne peut être mis en cause, si ce n'est au titre des obligations contractées par lui par les présentes.

