

ement de la Vienne

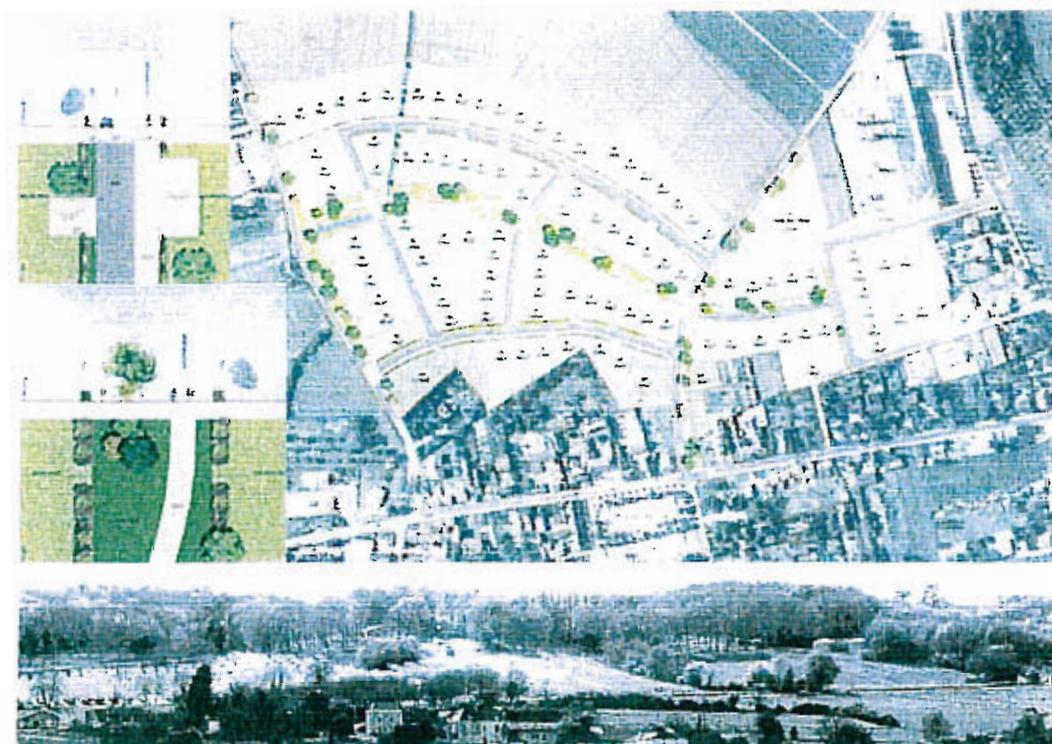
COMMUNE  
DE VOUNEUIL-SUR-VIENNE



## ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

"LES TUILAS"

### PIÈCES COMPLÉMENTAIRES



## DOSSIER DE REALISATION

### 6 - LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Dossier de réalisation approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 Novembre 2006

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15 Novembre 2006

Le Maire,



**ERMES PROMOTION IMMOBILIERE**

**Z.A.C. DES TUILAS**

**Commune de VOUNEUIL S. VIENNE**

**CAHIER DES CHARGES  
DE CESSION DES TERRAINS**

ARCHITECTE URBANISTE:  
ARCHICOP

PAYSAGISTE:  
THEMA ENVIRONNEMENT

BET VRD/LOI SUR L'EAU:  
ASTEC

GEOMETRE :  
Philippe BONNEAU

<i>DISPOSITIONS GENERALES</i> .....	4
ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES .....	4
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION .....	4
ARTICLE 3 - COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES .....	4
ARTICLE 4 - DIVISION DES TERRAINS .....	5
ARTICLE 5 - CONSERVATION DES DOCUMENTS .....	6
<i>TITRE 1 CONDITION DE LA CESSION</i> .....	7
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION .....	7
ARTICLE 2 - DELAIS D'ETUDE ET D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION .....	7
ARTICLE 3 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	7
ARTICLE 4 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR .....	7
ARTICLE 5 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	9
ARTICLE 6 - NULLITE .....	9
<i>TITRE 2 DROITS ET OBLIGATIONS</i> .....	10
ARTICLE 1 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR .....	10
ARTICLE 2 - VOIES PLACES ET ESPACES LIBRES .....	10
ARTICLE 3 - ARCHITECTURE ET URBANISME .....	10
ARTICLE 4 - BORNAGE ET CLOTURES .....	11
ARTICLE 5 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	12
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR .....	12
ARTICLE 7 - BRANCHEMENT ET CANALISATIONS .....	12
ARTICLE 8 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX .....	13
ARTICLE 9 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DES CONSTRUCTEURS .....	13
<i>TITRE 3 REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL</i> .....	15
ARTICLE 1 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES .....	15
ARTICLE 2 - SERVITUDES .....	15
ARTICLE 3 - TENUE GENERALE .....	16
ARTICLE 4 - ASSURANCES .....	16
ARTICLE 5 - ASSOCIATION SYNDICALE .....	16
ARTICLE 6 - LITIGES - SUBROGATIONS .....	17
ARTICLE 7 - CHARGES .....	17
ARTICLE 8 - DECHARGE DE RESPONSABILITE .....	17
ARTICLE 9 - DEMARRAGE DES CONSTRUCTIONS .....	17
ARTICLE 10 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES .....	17
<i>TITRE 4 FICHE INDIVIDUELLE DES LOTS</i> .....	18

La Ville de VOUNEUIL a validé le principe de mise en œuvre du projet de création d'une ZAC intitulée « Z.A.C. DES TUILAS » dans sa séance du 21 septembre 2005, après avoir organisé la concertation pendant toute la durée des études préalables. Le dossier de création contient notamment l'étude d'impact et le bilan de la concertation validé par délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2005. La Ville de VOUNEUIL SUR VIENNE a souhaité concéder l'aménagement et l'équipement de la zone dans les conditions précisées aux articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme à la Société ERMES PROMOTION IMMOBILIERE dont le siège social est 12 rue Eugène Chevreul – ZI République II – BP 1091 – 86061 POITIERS Cedex 9, représentée par Michel MARCIREAU, l'un de ses gérants, et a signé avec elle un traité de concession en date du 15 Décembre 2006.

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges, établi en application de l'article L 311.6 du Code de l'urbanisme a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession des terrains à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C., dénommée « Z.A.C. DES TUILAS ». Ce document est annexé à l'acte de cession.

### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrains s'appliquent à l'intérieur de cette zone à usage principal d'habitation dont le périmètre est délimité sur le plan de masse annexé.

### ARTICLE 3 - COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES

#### 3.1 - Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

Le **TITRE I** détermine les prescriptions imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est consentie voire résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le **TITRE II** définit les droits et obligations réciproques de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des habitations. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'aménageur devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

Le **TITRE III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et ouvrages collectifs.

Le **TITRE**

3.2 - Le Titre I est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la Société ERMES PROMOTION IMMOBILIERE et l'acquéreur. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers, en général, ni être invoqué par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles de ce titre I

Le Titre II est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est à dire à la fois contractuelles entre la Société ERMES PROMOTION IMMOBILIERE et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par M. le Maire de Vouneuil sur Vienne et pouvant être sanctionnées par celui-ci.

Le Titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la Société ERMES PROMOTION IMMOBILIERE déclarant, en tant que de besoins, stipuler au profit de chacun d'eux.

Le titre IV est constitué d'une fiche individuelle par lot rappelant les différentes caractéristiques et contraintes du lot concerné qui doivent être respectées par le constructeur.

**3.3-** Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- La Société ERMES PROMOTION IMMOBILIERE sera désignée sous le vocable « aménageur ».
- On désignera sous le vocable de « constructeur » tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'ils soient propriétaires, acquéreurs, copartageants, constructeurs, concessionnaires 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 cahier des charges de cession ou de location des terrains, 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...

**3.4 -** Le prix de cession ou de location des terrains est fixé par l'aménageur et figurera dans l'acte de cession ou de location.

*Cela exposé, l'aménageur entend céder les terrains dépendants à usage principal d'habitation de la zone d'aménagement concerté dénommée " Z.A.C. DES TUILAS " dans les conditions ci-après.*

#### **ARTICLE 4 - DIVISION DES TERRAINS**

Les terrains sus indiqués ont fait l'objet d'une division par la Société ERMES PROMOTION IMMOBILIERE entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces publics, et d'autre part ceux destinés à être cédés aux autres constructeurs publics ou privés. Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315.2b du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 5 - CONSERVATION DES DOCUMENTS**

Le présent cahier des charges établi par la Société ERMES PROMOTION IMMOBILIERE sera publié à la conservation des hypothèques. Mention de cette publication en sera faite dans tout acte translatif de propriété qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

---

## TITRE 1      CONDITION DE LA CESSION

---

### ARTICLE 1      - OBJET DE LA CESSION

La présente cession ou location est consentie en vue de la construction d'habitations à savoir

- Maisons individuelles groupées en location sociale
- Lots libres de constructeur.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du POS en vigueur ainsi qu'à celles du titre II et du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

### ARTICLE 2      - DELAIS D'ETUDE ET D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le constructeur s'engage à :

1. déposer sa demande de permis de construire, après avoir pris avis de l'architecte conseil de la ZAC, dans un délai de neuf mois à dater de l'acte de cession étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé (compromis de vente) qui est prise en considération à ce titre à condition qu'elle intervienne après la date de signature du CCCT.
2. entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'ouverture de chantier délivrée par le Maître d'Œuvre du constructeur.
3. avoir terminé les travaux de construction dans un délai de vingt quatre mois à compter de la date d'ouverture du chantier. Cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration d'achèvement des travaux délivrée par l'architecte du constructeur ou le constructeur.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, complément au projet de construction visé ci-dessus seront communiqués à l'aménageur dans ces conditions analogues.

Des dérogations à ces délais pourront être accordées par l'aménageur dans des cas exceptionnels et justifiés.

### ARTICLE 3      - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

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

### ARTICLE 4      - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur, par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, l'aménageur pourra,

selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

#### 4.1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)

- a) Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 2 du titre 1, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000<sup>ème</sup> du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10/100<sup>ème</sup>.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

#### 4.2 - Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 2 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'aménageur notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer demeurée sans effet, et, plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier de cession de terrain de l'acte de cession ou de leurs annexes y compris l'application des prescriptions architecturales, urbaines et techniques.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tout travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ou, le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmenté d'une somme égale au solde restant dû après application à ce solde restant dû de l'indice dernier connu, quinze jours avant la date de résolution.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le 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, l'expert de l'aménageur et celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Poitiers sur la requête de la partie la plus diligente.

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

#### **4.3 - Frais**

Tous les frais seront à la charge du constructeur. 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.

#### **ARTICLE 5 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Il est interdit au constructeur de mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus par l'aménageur, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'aménageur.

L'aménageur pourra exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou cédé à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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 6 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulés dans le titre premier du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 21.3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte translatif de propriété par l'aménageur, ou à défaut par le Maire sans préjudice, le cas échéant des réparations civiles.

---

## TITRE 2 DROITS ET OBLIGATIONS

---

### ARTICLE 1 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exécutera, en accord avec la Ville de Vouneuil sur Vienne et conformément au POS, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être remis à la Ville de Vouneuil sur Vienne ou aux organismes concessionnaires conformément au traité de concession.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur, sont définies dans l'article 7 ci-après.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter les travaux de finition au plus tard après l'achèvement de 80 % des constructions à usage d'habitation pour chaque tranche.

### ARTICLE 2 - VOIES PLACES ET ESPACES LIBRES

Jusqu'à leur remise à la Collectivité, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres et réseaux divers qu'il occupera ou empruntera pour les besoins de son chantier.

Dès leur remise à la Collectivité, celle-ci en assurera l'entretien.

### ARTICLE 3 - ARCHITECTURE ET URBANISME

#### 3.1 - Plan d'Occupation des Sol

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du POS dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement et documents graphiques) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci après enquête publique et approbation.

En aucun cas, la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du POS (plan et règlement) ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle se fera soit par stockage et/ou infiltration conformément au POS.

#### 3.2 - Préconisations complémentaires d'architecture et d'urbanisme

Le constructeur s'engage à respecter, dans la mesure du possible, les dispositions complémentaires d'architecture et d'urbanisme, portées au document graphique du lot cédé ainsi que les préconisations définies dans le CPAP. Ces règles de construction préconisées pendant la durée de la réalisation de la zone viennent en complément du POS.

Il est joint au présent cahier des charges un cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères destiné à préciser les volontés architecturales et urbanistiques de l'aménageur.

Aux différents stades de développement du projet de construction, la collectivité se réserve le droit de dénoncer la vente, en cas d'inobservation des préconisations urbaines et architecturales et techniques, contenues dans le CCCT et ses annexes. Pour les terrains qui seront cédés en vue de la construction de programmes de promotion (individuels), le futur acquéreur devra présenter un projet de programme et une esquisse dans le respect de la fiche caractéristique du lot.

- Accès et voies

L'accès automobile s'effectuera par les voies publiques réalisées par l'aménageur ou par toute voie faisant l'objet d'un accord de l'aménageur.

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter, dans la mesure du possible, conformément aux emprises constructibles telles que définies aux documents graphiques annexés au titre IV.

### 3.3 - Adaptations

Des adaptations de détail dues à l'application des contraintes complémentaires portées aux documents graphiques annexés au titre IV pourront être accordées par la Ville de Vouneuil sur Vienne à condition qu'elles ne nuisent pas à l'utilisation des lots voisins. Ces adaptations devront rester conformes aux dispositions du POS approuvé.

#### **ARTICLE 4 - BORNAGE ET CLOTURES**

L'aménageur procédera s'il ne l'a déjà fait, et préalablement à la signature du compromis de vente, au bornage du terrain. Ce dernier fournira le plan de bornage du lot qui sera obligatoirement annexé à l'acte de cession.

Ce plan définira les limites de la parcelle, sa contenance définitive et devra être obligatoirement utilisé par le constructeur pour établir le plan masse annexé à sa demande de permis de construire.

Les frais de bornage seront à la charge de l'aménageur.

Le constructeur constatera préalablement à l'acte authentique que son terrain a été borné. Tout remplacement ultérieur de borne sera à la charge du constructeur.

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.

Aucun ouvrage d'infra ou de superstructure située en limite de propriété ne doit déborder cette limite.

Toutefois, sur la limite commune à d'autres lots de la présente Z.A.C, l'axe de la clôture, muret et grillage pourra correspondre à la limite de propriété avec l'accord du riverain.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons, le constructeur devra obligatoirement la faire effectuer par le Géomètre de l'opération.

L'implantation comprendra la mise en place de quatre points définissant un rectangle dans lequel s'inscrira la construction.

A l'occasion de cette mission, le géomètre vérifiera le bornage du lot, et remettra en place les bornes manquantes.

A partir de ce moment, le constructeur sera seul responsable de la conservation des points implantés et des bornes en place.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire de l'opération, et le jour de la vente la somme de **250 Euros HT** qui sera versée au géomètre sur présentation de sa facture après intervention.

#### **ARTICLE 5 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte du terrain cédé est précisée dans l'article 7 ci-après.

Les cotes des niveaux de finition des voies et espaces publics au droit du lot cédé seront transmises au futur acquéreur par l'aménageur.

#### **ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR**

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux qui lui incombent, dans le délai prévu à compter de la signature du traité de concession, 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 l'aménageur une indemnité de dommages intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'aménageur.

#### **ARTICLE 7 - BRANCHEMENT ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville ou aux Services concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations

d'eau, d'électricité, égouts, téléphone, etc... établies par l'aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Les branchements, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Le constructeur a le droit d'ouvrir des tranchées sur le domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Le permis de construire devra mentionner la profondeur des réseaux (cotes radier des branchements), le schéma de raccordement ainsi que le niveau des planchers par rapport à la voirie. Ces éléments seront portés obligatoirement sur le plan du terrain fourni par l'aménageur.

**Le constructeur disposera en limite de propriété d'un branchement eau, assainissement, eaux usées, électricité basse tension, téléphone.**

#### **ARTICLE 8 - Etablissement des projets - Coordination des travaux**

Avant d'être déposé pour l'instruction auprès de la Ville de Vouneuil sur Vienne, la demande de permis de construire devra porter la mention du visa du maître d'œuvre mandaté par la Ville, le cabinet ARCHICOP représenté par Vitorio CALDONCELLI.

*Montant forfaitaire à la charge de l'acquéreur à prévoir : 350 € HT.*

- Disposition applicable à tous les lots

Le constructeur devra communiquer, à l'aménageur à titre d'information, une copie du dossier complet de demande d'autorisation de construire un mois avant le dépôt de permis pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique.

**L'aménageur disposera de quatre semaines à compter de la réception du dossier complet pour communiquer son avis.**

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

*L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.*

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

#### **ARTICLE 9 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DES CONSTRUCTEURS**

Le constructeur aura la charge des réparations, des dégâts causés par lui aux bornages, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. 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 aucun cas, le constructeur ne doit préparer les travaux et entreposer des matériaux sur les voies ou espaces communs pas plus que sur les terrains voisins sans autorisation écrite préalable par l'aménageur.

Chaque constructeur versera, lors de la signature de l'Acte Notarié par-devant le Notaire de l'opération chargé de la régularisation de la vente, une somme de **305 Euros par lot** acquis à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie lors des constructions de logements. Ladite somme sera versée à l'aménageur qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de l'ensemble des constructeurs aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord desdits constructeur. A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de l'ensemble des constructions l'aménageur remboursera les provisions non utilisées aux constructeurs.

Un mois avant le démarrage des travaux, le constructeur devra adresser à l'aménageur et au gestionnaire de la voirie son plan d'installation de chantier pour accord, qui devra entre autres préciser l'implantation souhaitée.

Les clôtures de chantier seront à la charge du constructeur ; elles seront de type métallique, à nervures, d'une hauteur mini de 2.00 ml en bon état et solidement ancrées au sol.

Le constructeur devra s'assurer de laisser libre de circulation les voies d'accès publiques contiguës à l'opération et s'organiser pour que les engins de chantier ne génèrent pas de salissures importantes sur ces voies publiques. Il exigera le nettoyage et décrottage des roues de véhicules avant leur sortie.

Il sera tenu parallèlement responsable de tout accident survenant sur la voie publique ayant pour origine le mauvais état de celle-ci.

L'acquéreur aura l'obligation de prévoir dans l'emprise de son terrain, un dispositif de décantation des eaux provenant de son chantier de manière à empêcher le rejet de matières en suspension, d'objets flottants ou non et d'effluents polluant dans le réseau d'assainissement eaux pluviales public.

---

## TITRE 3      REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

---

### ARTICLE 1      - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

1 -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 devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

#### 2 -Arbres

Le constructeur devra entretenir de façon permanente et à ses frais les arbres situés sur son lot.

→ Arbres et haies existants ou à planter sur le Domaine Public

Le constructeur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur ou la Ville de Vouneuil sur Vienne sur les Espaces Communs bordant son lot.

Les lots situés en bordure de haies existantes extérieures composées d'arbres de haut jet plantés pour partie à moins de 2,00 m de la limite de propriété devront supporter la présence du surplomb végétal. Les constructeurs n'auront pas le droit d'intervenir sur ces arbres sans autorisation préalable du riverain, de l'aménageur ou de la Ville de Vouneuil sur Vienne.

### ARTICLE 2      - SERVITUDES

#### 1 Servitudes Générales

Il peut être placé sur les voies et espaces publics des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, panneaux d'informations, etc ...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'équipement d'intérêt commun.

Tout constructeur déclare bien connaître le ou les lots vendus à lui, pour les avoir examinés sur place.

Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits (sauf autorisation de l'aménageur).

Les constructeurs souffriront, sans indemnités, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Dans le cas contraire, le constructeur aura la charge d'effectuer le captage de ses eaux pluviales vers le réseau public le plus proche.

## 2 Servitudes Particulières

Le constructeur ne pourra s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, devant pour des raisons techniques traverser éventuellement son terrain et aux servitudes qui en résulteront.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Dans le cas où une canalisation doit être établie dans un lot situé en aval d'un lot à assainir (raccordement à l'égout ou assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc est accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans une marge de 3,00 m par rapport à la limite séparative de propriété.

L'aménageur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies de la Z.A.C.

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

Il est interdit à tout propriétaire de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie des terrains ou des constructions. Seules seront autorisées les plaques professionnelles ou une publicité temporaire pour la vente ou la location des constructions s'y rapportant.

Tout arbre ou arbuste mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondu régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais du constructeur.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le constructeur devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

### **ARTICLE 4 - ASSURANCES**

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

### **ARTICLE 5 - ASSOCIATION SYNDICALE**

Les voies, les réseaux et les espaces communs de la Z.A.C. sont destinés à être incorporés au domaine public. Ils feront l'objet d'une cession gratuite à la collectivité.

L'aménageur s'engageant à transférer la totalité de ces équipements une fois les travaux achevés, il n'est pas prévu la création d'une association syndicale.

## **ARTICLE 6 - LITIGES - SUBROGATIONS**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs

L'aménageur 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 cause.

## **ARTICLE 7 - CHARGES**

Les constructeurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles peuvent et pourront être assujettis.

Les constructions seront exonérées de la taxe locale l'équipement.

## **ARTICLE 8 - DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Pendant toute la période des travaux, les voies intérieures de la Z.A.C. sont interdites à toutes personnes étrangères à la Z.A.C. sauf dispositions particulières pour les voies existantes.

Cette interdiction ne concerne ni les constructeurs, ni leurs préposés ou leurs entrepreneurs.

Aussi, au cas où un constructeur, un de ses préposés ou un de ses entrepreneurs subirait un dommage du fait des travaux en cours dans les voies intérieures, le constructeur entend décharger l'aménageur de la responsabilité fondée sur l'article 1384 du Code Civil et il s'oblige à donner connaissance à ses préposés, et à ses entrepreneurs de ces dispositions car ceux-ci devront s'engager dans le marché des travaux à passer avec le constructeur, à faire leur affaire personnelle de cette responsabilité.

## **ARTICLE 9 - DEMARRAGE DES CONSTRUCTIONS**

Pour des raisons de bonne réalisation des travaux d'aménagement, l'aménageur interdit formellement à tout constructeur de démarrer sa construction sans son autorisation expresse écrite qui lui sera personnellement adressée et qui lui fixera la date probable d'ouverture de son chantier de construction, les permis de construire pouvant du fait qu'il s'agit d'une Z.A.C. être délivrés avant l'achèvement des travaux de viabilité de la ZAC.

## **ARTICLE 10 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque signataire.

# Commune de VOUNEUIL-SUR-VIENNE

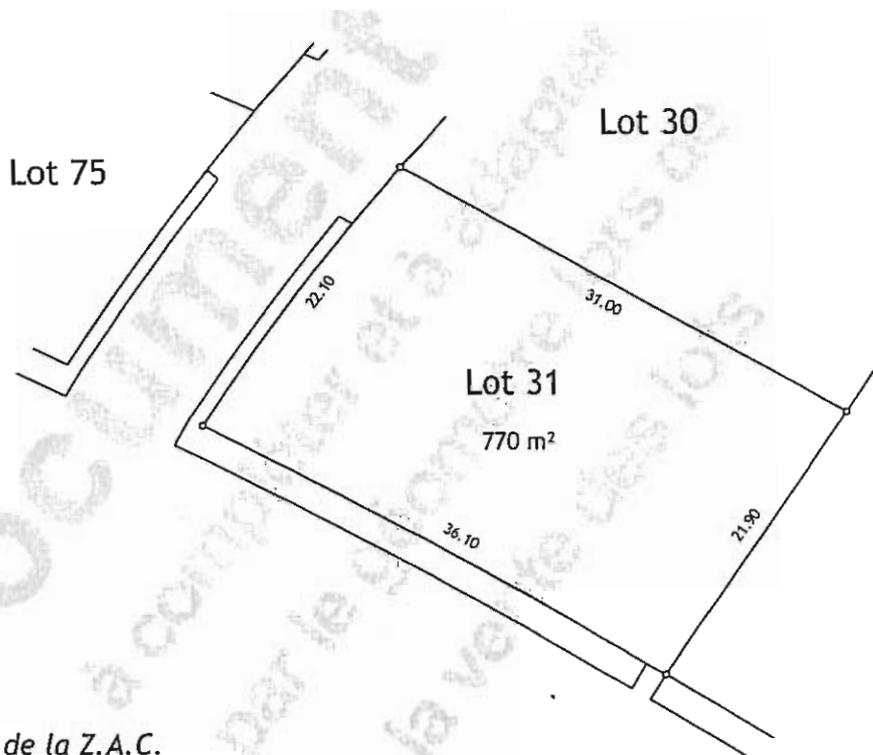
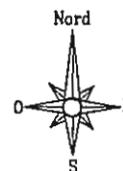
## Z.A.C. des Tuilas

### PLAN DE VENTE DU LOT 31

Echelle: 1/500

Surface du lot: 770 m<sup>2</sup>

S.H.O.N. disponible =



Plan de Masse de la Z.A.C.

