COMMUNE DE SERIGNAN ZAC Jardins de Sérignan

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE

Frédéric LACAS
Maire

MAIRIE DE SERIGNAN
34 HERAULT 11

SOMMAIRE

CHAPITRE PREMIER: GENERALITES

Article 1er - Statut administratif de la ZAC
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
Article 5 - Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière
Article 6 - Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière

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

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
Article 13- Droits et obligations des acquéreurs

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

Article 14 - Délais d'exécution
Article 15 - Prolongation éventuelle des délais
Article 16 - Résolution en cas d'inobservation des délais
Article 17 - Etablissement des projets - Coordination des travaux - Dans le cas d'opérations d'habitat groupé
Article 18 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie
Article 19 - Bornages - Clôtures
Article 20 - Desserte des terrains cédés Article 21 - Branchements - Canalisations
Article 22 - Antennes et paraboles Article 23 - Ordures ménagères
Article 24 - Boîtes aux lettres
Article 25 - Voies de circulation
Article 26 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques
Article 27 - Entretien des espaces libres
Article 28 - Tenue générale
Article 29 - Subdivision des parcelles cédées en vue de la construction de maisons individuelles
Article 30 - Vente, partage, location des terrains cédés en vue de la réalisation d'une opération d'habitat groupé
Article 31 - Sinistre - Reconstruction

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

Article 32- Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

Préambule

CHAPITRE PREMIER GENERALITES

Article 1er - Statut administratif de la ZAC

La réalisation de la ZAC les Jardins de Sérignan a été confiée par traité de concession à l'AFUA les Jardins de Sérignan.

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'aménageur, la commune de Sérignan, et les propriétaires des terrains ou occupants de la ZAC dont il s'agit, de même que pour lesdits propriétaires et occupants entre eux.

Il disparaîtra à la fin de la ZAC lorsque l'achèvement et la conformité de l'aménagement du secteur des Jardins de Sérignan seront constatés par la Commune de Sérignan 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 soumis 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 au présent 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 de la ZAC les Jardins de Sérignan sans préjudice toutefois de la distraction de certaines parcelles ainsi qu'il sera prévu en l'article suivant.

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

a) les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et les espaces libres;
b) les terrains destinés à être construits soit par l'aménageur soit par des constructeurs auxquels ils auraient été cédés par l'aménageur.
c) les terrains appartenant aux adhérents de l'AFUA les Jardins de Sérignan.

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 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 approuvé par la Commune.

En application de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges de cession de terrains tiendra lieu de certificat d'urbanisme.

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, l'AFUA :

- aménage la zone;
- viabilise et cède à des constructeurs les parcelles de terrain pour y construire des maisons individuelles ou pour y réaliser des opérations d'habitat groupé ou de tourisme répondant aux usages prévus par le règlement du PLU.

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,

2° - Jusqu'à leur cession gratuite à la Commune, 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 libres de toute nature non affectés aux usages et services ci-dessus.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 9 - Enumération 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 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, 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 PLU et au cahier des prescriptions, architecturales et paysagères, 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 PLU et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères 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 10 ci-dessus ne peuvent devenir la propriété individuelle des divers acquéreurs de la ZAC.

Article 11– Propriété des équipements communs et espaces publics

Les équipements communs et espaces publics énumérés à l'article 10 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 du constructeur:

Préalablement à tout démarrage de travaux, il sera procédé entre l'aménageur et le constructeur, à l'établissement d'un état des lieux contradictoire dressé aux frais du constructeur.

Ce document relatera aussi bien l'état des abords du lot à construire (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, le constructeur sera réputé avoir reçu le lot à construire 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 l'aménageur, s'il le juge nécessaire, à la fin des travaux entrepris par le constructeur. Cet état des lieux contradictoire pourra être dressé par huissier si l'aménageur ou le constructeur en font la demande, les frais d'huissier étant à charge du constructeur. Il permettra de constater les éventuels dommages occasionnés par le constructeur et ses entrepreneurs qu'ils auront à remettre en état.

Les constructeurs 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. Ils ne devront rien stocker: matériaux, déblais, etc. en dehors du terrain d'assiette de la construction.

Lors des terrassements, la terre végétale (sur une épaisseur de 20 cm environ) devra être conservée et stockée sur le terrain en vue de sa réutilisation lors de l'aménagement du jardin.

Les entrepreneurs du constructeur 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.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par 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.

Article 13- Droits et obligations des acquéreurs

Dès avant leur rétrocession à la commune de Sérignan, les constructeurs 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 maintenus en état de propreté par les acquéreurs de la parcelle correspondante, que les constructeurs 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.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

Article 14 - Délais d'exécution

Le constructeur doit:

- Transmettre un dossier complet de demande de permis de construire à l'architecte-conseil de la ZAC dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse d'achat sous seing privé. 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 transmises par l'urbaniste coordonnateur de la ZAC dans un délai ne pouvant excéder 10 jours. 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'urbaniste coordonnateur. La mission de contrôle de l'architecte coordonnateur de la ZAC est réalisée aux frais de l'Aménageur.

- 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.

- 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.

- 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 Sérignan.

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 du constructeur.

Les difficultés d'obtention d'un financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables 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

Néant

Article 17 - Etablissement des projets - Coordination des travaux - Dans le cas d'opérations d'habitat groupé

Néant

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 au bornage du terrain. Les frais de bornage initial seront à la charge de l'aménageur. Le constructeur 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 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 du constructeur.

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.).

Toute clôture sera édifiée suivant les prescriptions édictées par le cahier des prescriptions, architecturales et paysagères.

Article 20 - Desserte des terrains à bâtir

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 à bâtir est précisée dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à tout acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 du présent CCCT.

Article 21 - Branchements - Canalisations

Généralités

Le constructeur 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 le constructeur est réputé connaître.

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

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

Electricité

Les canalisations électriques collectives seront établies en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre le bon fonctionnement des installations.

Pour ce qui concerne les branchements et autres canalisations, 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.

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.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et de pose de câbles de raccordement.

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

La collecte des ordures ménagères s'effectue en points de regroupement prévu à cet effet.

Les points sont indiqués sur le plan d'aménagement joint au cahier des Prescriptions architecturale et paysagère.

Article 24 - Boîtes aux lettres

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 individuelles (tas de terres, de pierre, palettes de matériaux, d'ardoises, etc.) sur le domaine public ou propriété foncière de l'aménageur.

Il est de même interdit de stationner le véhicule sur ces voies.

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

Le présent cahier renvoie sur ce point aux dispositions des cahiers des charges architecturales et d'aménagement et à celles applicables du PLU de la Commune de Sérignan.

Article 27 - 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

Les plantations mentionnées sur le plan d'aménagement ne pourront en aucun cas être supprimées. Elles devront être conservées, entretenues et remplacées en cas de disparition, par le propriétaire. Ceci, quels que soient leur ancienneté et leur volume, les parties convenant de ne pas appliquer les dispositions des articles 671 et 672 du code civil.

Toute violation de ces dispositions rendra automatiquement exigible au profit de la Commune une indemnité de mil euros (1000 €) par végétal détruit.

Article 28 - 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 29 - Subdivision des parcelles en vue de la construction de maisons individuelles

Néant

Article 30 - Vente, partage, location des terrains en vue de la réalisation d'une opération d'habitat groupé
Néant

Article 31- Sinistre - Reconstruction

En cas de sinistre, les reconstructions devront respecter le PLU 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.

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

Article 32- 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 Béziers 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.

****

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE

Frédéric LACAS
maire

MAIRIE DE SERIGNAN
34 HERAULT 11