

Département de la Vienne
Commune de Poitiers
Parc d'activités d'Alienor d'Aquitaine

Maître d'Ouvrage

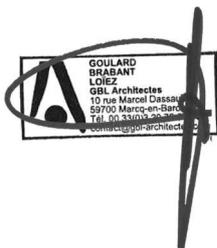


WESTEA
Filiales du groupe Barjane

CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE

**PC30 – COPIE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAIN**



GOULARD
BRABANT
LOÏEZ
GBL Architectes
10 rue Marcel Dassau
89700 Marcilly-sur-Loire
Tél. 03 83 00 20 20
www.gbl-architectes.com

WESTEA
SNC au capital de 10 000 €
La Galinière - RD7N
13790 CHATEAUNEUF-LE-ROUGE
RCS Aix en Pce 898 471 438
Tél +33 (0)4 42 94 23 30 - Fax +33 (0)4 42 94 23 39



ZAC REPUBLIQUE IV

COMMUNES DE MIGNE-AUXANCE ET POITIERS

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

APPROUVE :

MARS 2017

Article 1 - Dispositions générales	3
1.1 Etablissement du CCCT.....	3
1.2 Organisation du CCCT.....	3
1.3 Opposabilité.....	3
1.4 Substitution.....	3
1.5 Insertion dans l'acte.....	3
1.6 Appellation des parties.....	3
1.7 Fixation du prix de cession.....	3
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur	3
Titre I - Dispositions d'ordre public	4
Article 3 - Objet de la cession	4
Article 4 - Délai d'exécution	4
Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution	4
Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur	4
6.1 Dommages-intérêts.....	4
6.2 Résolution de la vente.....	4
6.3 Résiliation de l'acte de location.....	4
6.4 Frais et charges.....	5
Article 7 - Ventes, location, morcellement des terrains CEDES ou loués	5
Article 8 - Nullité	5
Titre II - Dispositions bilatérales	5
<i>Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public</i>	<i>5</i>
Article 9 - Obligations de l'aménageur	5
Article 10 - Garde et entretien	5
10.1 Remise des ouvrages.....	5
10.2 Utilisation et police.....	5
10.3 Entretien.....	5
10.4 Documentation.....	6
<i>Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail</i>	<i>6</i>
Article 11 - Urbanisme et architecture	6
11.1 Lien avec la ZAC.....	6
11.2 Document d'urbanisme.....	6
11.3 Prescriptions techniques urbanistiques, architecturales, paysagères.....	6
11.4 Prescriptions énergétiques et environnementales.....	6
Article 12 - Bornage et clôture	6
12.1 Bornage.....	6
12.2 Clôtures et mitoyenneté.....	7
Article 13 - Desserte des terrains cédés	7

13.1 Limites des prestations et définition.....	7
13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur.....	7
Article 14 - Branchements et canalisations	7
14.1 Avant remise des ouvrages à la Collectivité.....	7
14.2 Après remise des ouvrages à la Collectivité.....	7
Article 15 - Electricité	7
Article 16 - Gaz	7
Article 17 - Télécommunications	8
Article 18 - Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux	8
18.1 Etablissement des projets du constructeur.....	8
18.2 Coordination des travaux.....	8
18.3 Dépôt et instruction du permis de construire.....	8
Article 19 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	9
Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général	9
Article 20 - Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 10	9
Article 21 - Usage des espaces libres, servitudes	9
21.1 Parties non construites.....	9
21.2 Servitude réciproque.....	9
21.3 Servitude de passage des réseaux.....	9
Article 22 - Tenue générale	9
Article 23 - Assurances	10
Article 24 - Litiges, subrogation	10
Titre IV - AVENANT AU CCCT APPROUVE PAR LE PRESIDENT DE GRAND POITIERS COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION 11	
ARTICLE 25 – SURFACE DE PLANCHER	11
ARTICLE 26 – DEROGATIONS AU PRESENT CAHIER DES CHARGES	11
ARTICLE 27 – DEROGATIONS AU cahier de limites de prestations techniques	11
ARTICLE 28 – DÉROGATIONS AU cahier de CONDUITE DE CHANTIER	11
Annexe 1 – Procédure de suivi des projets	12
Annexe 2 : plan de gestion des eaux pluviales (principe de découpage foncier)	13
Annexe 3 : Contenu des dossiers constructeurs soumis aux avis	14
Annexe 4 : Cahier des limites de prestations techniques	14
Annexe 5 : Guide de conduite de chantier	14

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 15 décembre 2014, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers, a confié à la Société d'Équipement du Poitou (S.E.P) l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) REPUBLIQUE IV.

Conformément aux dispositions de l'article 11-3 de la concession d'aménagement et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

L'objectif de l'aménageur en termes environnementaux est d'obtenir à terme une labellisation dans le cadre d'une démarche PALME (Parc d'Activité Labellisé pour la Maîtrise de l'Environnement). Cette labellisation a pour objet l'amélioration d'exigence environnementale des territoires d'activités économiques, s'inscrivant dans le cadre de stratégies territoriales globales de développement durable et de qualité environnementale élevée, autour des questions d'aménagement, de gestion et d'animation de parcs d'activités. Elle prend en considération les aspects paysagers, la cohérence urbaine, la maîtrise de la circulation des individus et des marchandises, la maîtrise des impacts sur l'environnement, la préservation de la santé et la gestion des territoires.

L'association PALME est un organisme d'aide et de conseil. C'est une association qui œuvre à :

- accompagner la transition énergétique et écologique des territoires d'activités,
- promouvoir les territoires d'activités engagés sur la voie du développement économique durable,
- accompagner ses adhérents dans la mise en place et la gestion de leur Système de Management, environnemental,
- être un espace coopératif d'échanges d'expériences d'informations, de services et de formation.

La SEP recherche pour la Zone d'Activité Aliénor d'Aquitaine une ambition environnementale forte et s'inscrit dans la démarche environnementale PALME. Elle a pour objectif de garantir la qualité des usages (mobilité, confort des usagers, espaces de convivialité, de détente et de service), la qualité paysagère, la qualité environnementale, et vise la sobriété énergétique et la limitation de la consommation d'eau.

1.2 Organisation du CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :

- ✓ Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.
- ✓ Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et du Constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe les conditions dans lesquelles les futurs acquéreurs s'engagent à respecter les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.
- ✓ Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, concessions d'usage, 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 ouvrages collectifs.
- ✓ Le titre IV fixe la surface plancher nette maximale autorisée sur la parcelle cédée, décrit le programme de construction projeté et précise, le cas échéant, les dérogations apportées aux annexes du présent Cahier des charges auxquelles il fait référence ci-après.

Il est complété l'annexe 1 « Procédure de suivi des projets », l'annexe 2 « Plan de gestion des eaux pluviales (principe de découpage foncier) », l'annexe 3 « Contenu des dossiers constructeurs soumis aux avis », l'annexe 4 « Le Cahier des limites de prestations techniques » et l'annexe 5 « Le Cahier de conduite de chantier ».

1.3 Opposabilité

✓ Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre du dernier alinéa de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

✓ Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

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

1.4 Substitution

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Insertion dans l'acte

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions successives.

1.6 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- ✓ d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- ✓ d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...
- ✓ enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « Aménageur » ou « Société » la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU POITOU (S.E.P.), chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.7 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 11.2 de la concession d'aménagement, le prix de cession du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC REPUBLIQUE IV dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur". Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie au constructeur en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans la promesse et l'acte de vente.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est indiquée au TITRE IV, qui sera approuvé par GRAND POITIERS Communauté d'agglomération comme le présent document.

ARTICLE 4 - DÉLAI D'EXÉCUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur son projet au stade de l'**esquisse ESQ puis le dossier définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme**;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2. Déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme **dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature de la promesse de vente** ;

Sauf stipulation contraire dans l'acte authentique, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

En cas de réalisation par tranches, la demande d'autorisation d'urbanisme afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant au démarrage de la tranche considérée. Le processus de validation s'appliquera à chaque tranche.

3. Démarrer les travaux de construction **dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, purgée du recours des tiers**.
4. Avoir achevé les constructions dans un délai de 24 mois (hors branchement) à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une attestation de conformité datée et signée par la collectivité.

ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. 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 6 - SANCTIONS À L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR

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

6.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 3° et 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/100^{ème} du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10%. 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.

6.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de 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 restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, 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, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisés. 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 étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne peut pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance sur 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 pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3 Résiliation de l'acte de location

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

6.4 Frais et charges

Tous les frais liés à la résolution de la vente ou la résiliation de l'acte de location, notamment les frais de notaire, seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 7 - VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

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, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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

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

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 au sens de l'article 1601-1 du code civil.

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITÉ

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

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

Titre II - Dispositions bilatérales

Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'aménageur exécutera dans les conditions fixées dans la concession conclue avec la collectivité concédante et conformément au PLU, en ce inclus au Cahier des Charges des Aménagements (CCA) de GRAND POITIERS Communauté d'agglomération, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites de prestations dues à ce titre par l'Aménageur sont définies dans le Cahier des limites de prestations techniques annexé au présent Cahier des charges.

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

En phase provisoire : d'une part, dans les six mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive (les structures de voies et trottoirs seront définitives, seules les couches de finitions seront réalisées ultérieurement en fonction de la commercialisation), et permettant l'accès à la parcelle cédée (sauf si un accès au chantier est possible par une autre voie déjà existante), et d'autre part, les réseaux dont la réalisation relève de sa responsabilité, en limite de propriété, permettant une alimentation satisfaisante des parcelles conformément au plan et au programme initial (étant ici précisé que les branchements au réseau de distribution d'eau potable relèvent directement de la responsabilité du service eau et assainissement de GRAND POITIERS Communauté d'agglomération). L'aménageur s'engage à satisfaire les obligations réglementaires (établissement ERP, ...), qui s'imposent au pétitionnaire dans son autorisation d'urbanisme, liées au domaine public, afin de permettre l'ouverture de l'établissement concerné. L'éclairage public définitif sera réalisé au plus tôt et dès la phase provisoire.

En phase définitive : la voirie définitive dans un délai de neuf mois après la date à laquelle tous les bâtiments prévus sur la zone seront terminés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'Aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait d'un tiers, de la saison ou d'intempéries.

ARTICLE 10 - GARDE ET ENTRETIEN

10.1 Remise des ouvrages

Conformément à l'article 13 de la concession d'aménagement, la remise des ouvrages à la collectivité intervient dès **l'achèvement d'un ensemble fonctionnel et homogène** qui est réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble des ouvrages objet du présent CCCT.

10.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente (cf § précédent). **L'aménageur pourra interdire au public**, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics. Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

10.3 Entretien

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par le constructeur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

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

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

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

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 20 ci-après.

La collectivité compétente ou à l'association syndicale assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

10.4 Documentation

A la remise des ouvrages, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Lien avec la ZAC

Un dispositif d'accompagnement, d'aide à la conception, de contrôle et de suivi des projets des acquéreurs est mis en place pour s'assurer que les objectifs de qualité de la construction seront mis en œuvre.

Ainsi, tout projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis aux avis de l'équipe conseil de la SEP selon la procédure décrite à l'annexe 1 du présent document.

11.2 Document d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU applicable dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.3 Prescriptions techniques urbanistiques, architecturales, paysagères

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur au stade du compromis de vente et préalablement à sa demande de permis de construire, un document reprenant l'ensemble des prescriptions.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture, de l'insertion urbaine, de l'intégration paysagère (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

11.4 Prescriptions énergétiques et environnementales

Le constructeur s'engage à ce que son programme de travaux fasse l'objet d'une certification environnementale adéquate. La certification sera à la charge du constructeur. Il lui appartiendra d'entreprendre les démarches auprès de l'organisme pour obtenir cette certification. Le constructeur devra pouvoir produire les justificatifs de mise en œuvre de cette démarche à première demande de l'aménageur.

Pour les dispositifs de rétention d'eau à la parcelle, la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales est un axe fort du projet.

La rétention sur la parcelle devra être assurée de manière à rejeter les eaux pluviales (surverse) vers l'espace public bordant cette parcelle sans avoir recours à une pompe de relevage. On prévoira un complément de volume de rétention d'eaux pluviales de grandes occurrences par des surfaces inondables complémentaires comme les parkings en aménageant ceux-ci en léger décaissé avec bordures hautes. Les entreprises fourniront avec leur projet d'aménagement une note de calcul de dimensionnement des ouvrages de rétention à effectuer.

11.4.1 Gestion de l'eau

11.4.1.1 Respect du Dossier Loi sur l'Eau (voir aussi Annexe 1 : plan de zonage)

Prescription : les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales seront validées par la Direction des Services de l'Eau et de l'Assainissement de Grand Poitiers Communauté d'agglomération.

L'acquéreur devra renseigner une note de calcul de gestion des eaux pluviales pour chaque projet. Ladite note sera remise par l'Aménageur et complétée par l'Acquéreur.

11.4.1.2 Débit de fuite limité à la parcelle

Principe : L'infiltration des eaux se fait à la parcelle jusqu'à la pluie d'occurrence 30 ans ou 100 ans (selon les zones) sans rejet vers l'espace public (l'acquéreur devra dimensionner le dispositif d'écroulement privé en cohérence avec les capacités d'infiltration de la parcelle concernée). Au-delà de la pluie d'occurrence retenue la conception de l'aménagement de la ZAC autorise la surverse vers les noues/fossés et les volumes d'eaux sont recueillis au niveau des bassins d'infiltration publics localisés dans les coulées vertes. Il est à noter qu'une pluie d'occurrence 30 ans correspond à 38 mm pendant une heure et qu'une pluie d'occurrence 100 ans correspond à 60 mm pendant une heure.

11.4.1.3 Tamponnement naturelle des eaux pluviales

Principe : Il est souhaité que la gestion des eaux pluviales à la parcelle – et notamment le tamponnement nécessaire à l'atteinte du débit de fuite – soit réalisée par des techniques dites alternatives de gestion des eaux pluviales de manière à rétablir un cycle naturel de l'eau.

Prescription : mise en œuvre d'un ou plusieurs dispositifs suivants :

1. toiture végétalisée
2. noues
3. bassin en eau paysagé
4. cuve de stockage enterrée équipée ou équipable d'un système de récupération pour l'arrosage et nettoyage des espaces extérieurs.
5. parking en décaissé.

ARTICLE 12 - BORNAGE ET CLÔTURE

12.1 Bornage

L'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

1. L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
2. Le bornage du terrain.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du dit terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal A défaut, il devra être retourné à la SEP dans les 8 jours de la signature de l'acte authentique chez le notaire. Passé ce délai, aucune réclamation ne pourra être prise en compte.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué. Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

12.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à son propriétaire (l'aménageur) la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS

13.1 Limites des prestations et définition

La limite de prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des prescriptions techniques annexé à l'acte de vente et annexé au présent cahier des charges.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la collectivité concédante, conformément aux prescriptions du PLU et du Cahier des Charges des Aménagements (CCA) de GRAND POITIERS Communauté d'agglomération et dans les conditions fixées à l'article 9 ci-dessus.

13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Il est rappelé que l'acquéreur et son constructeur feront leur affaire personnelle du dimensionnement de tous les réseaux ou canalisations privés propres à l'activité exercée sur la parcelle. En aucun cas l'aménageur ne pourra être recherché en responsabilité en cas de modification de puissance et de capacité sur le foncier cédé.

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées en domaine privé pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

14.1 Avant remise des ouvrages à la Collectivité

Les travaux de raccordement et de branchements depuis le réseau primaire public seront réalisés par l'aménageur et refacturés par la SEP à l'acquéreur suivant une convention pré-établie intégrant les honoraires de préparation et de suivi de chantier par l'ensemble des intervenants au dossier (aménageur, entreprise, maîtrise d'œuvre, coordinateur SPS, ...)

14.2 Après remise des ouvrages à la Collectivité

Après remise des ouvrages par l'aménageur aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 15 - ELECTRICITÉ

Il est rappelé que l'acquéreur et son constructeur feront leur affaire personnelle du dimensionnement de tous les réseaux ou canalisations privés propres à l'activité exercée sur la parcelle. En aucun cas l'aménageur ne pourra être recherché en responsabilité en cas de modification de puissance sur le foncier cédé.

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

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

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

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

ARTICLE 16 - GAZ

Il est rappelé que l'acquéreur et son constructeur feront leur affaire personnelle du dimensionnement de tous les réseaux ou canalisations privés propres à l'activité exercée sur la parcelle. En aucun cas l'aménageur ne pourra être recherché en responsabilité en cas de modification de puissance sur le foncier cédé.

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux ad-hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

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

ARTICLE 17 - TÉLÉCOMMUNICATIONS

Il est rappelé que l'acquéreur et son constructeur feront leur affaire personnelle du dimensionnement de tous les réseaux ou canalisations privés propres à l'activité exercée sur la parcelle. En aucun cas l'aménageur ne pourra être recherché en responsabilité en cas de modification de puissance sur le foncier cédé.

Lorsque l'aménageur réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 18 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

18.1 Etablissement des projets du constructeur

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (cf annexe 1). A cet égard l'acquéreur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC. Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC et les prescriptions annexées au compromis de vente.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge. L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires.

L'aménageur établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués, ainsi que les caractéristiques techniques de la voirie et des réseaux (altimétrie, cotes finies, ...). A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en découlent.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales définies au stade du compromis de vente ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins. L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

Après validation définitive du projet (cf. annexe 1), l'aménageur transmet titre IV du présent CCCT à l'acquéreur. Cette pièce est obligatoirement jointe au dossier de permis de construire.

18.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés. En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

18.3 Dépôt et instruction du permis de construire

Le Constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'Aménageur et l'Architecte en Chef de la ZAC et communiquera le projet définitif pour accord préalable de l'Aménageur et de l'Architecte en Chef, dans le délai fixé à l'article 4 ci-avant.

18.3.1 Soumission préalable :

Le Constructeur remettra à l'Aménageur son projet de dossier de demande de permis de construire en trois exemplaires (dont une en version informatique) après avoir scrupuleusement suivi la procédure décrite à l'article 4 ci-avant.

L'aménageur sur la base des observations de l'architecte en chef, fera toute diligence afin de faire connaître au constructeur son avis sur le dossier. L'avis sera transmis par l'aménageur au constructeur.

Cet avis qui ne saurait, en aucun cas, engager la responsabilité de l'Aménageur, sera donné au regard du programme et des contraintes techniques définies dans la promesse de vente, des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, des règles du Plan Local d'Urbanisme et du présent Cahier des charges, l'Acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

L'Aménageur s'attachera notamment à vérifier si les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge et permettent d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage), une bonne desserte et une circulation normale et non dangereuse.

18.3.2 Dépôt du Permis de construire :

Une fois l'avis délivré par l'aménageur, le Constructeur pourra alors déposer sa demande de permis de construire après avoir, le cas échéant, modifié son dossier pour tenir compte des observations émises par l'Aménageur. Il réservera une copie du dossier définitif à ce dernier.

Le Constructeur tiendra informé l'Aménageur de l'instruction de sa demande de permis de construire en lui fournissant l'arrêté dudit permis.

18.3.3 Instruction du permis modificatif

Une procédure identique à celle ci-avant, sera mise en œuvre dans l'hypothèse d'un permis de construire modificatif.

18.3.4 Affichage du permis de construire

Le Constructeur effectuera ou fera effectuer l'affichage du permis de construire (initial ou modificatif) sur le terrain, au plus tard dans les dix jours qui suivent la réception de la notification de son obtention, et pendant toute la durée du chantier conformément à l'article A424-18 du Code de l'urbanisme.

L'Acquéreur transmettra une copie d'un constat d'affichage à l'Aménageur.

ARTICLE 19 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur aura la charge financière des réparations des dégâts causés par lui et par ses entreprises, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la S.E.P.

Préalablement au jour de la réitération du compromis par acte notarié, un Procès-verbal de constat d'état des lieux contradictoire devra être réalisé. A défaut, il devra être retourné à la S.E.P. dans les 8 jours suivant la signature de l'acte. Passé ce délai, aucune réclamation ne pourra être prise en compte.

Ledit Procès-verbal portera sur les parties communes de l'opération (trottoirs, bordures, espaces verts, candélabres...) et sur les bornes délimitant le terrain.

Le constructeur déclare avoir pris connaissance des mesures à prendre pendant la période de construction, afin de sauvegarder les équipements communs.

Il protégera par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds.

Le constructeur s'engage à respecter et à faire respecter par son maître d'œuvre et ses entreprises les précautions à prendre pour éviter toutes dégradations des ouvrages réalisés par la S.E.P.

A l'effet de garantir la bonne exécution du présent article et du Procès-verbal de constat d'état des lieux, le constructeur versera à l'étude du notaire, le jour de la signature de l'acte authentique, à titre de dépôt de garantie la somme de 2% du montant de la vente.

Ce dépôt de garantie a pour finalité de faire face aux éventuelles dégradations occasionnées sur les ouvrages de l'opération par toute personne non identifiée.

Les sommes nécessaires à la réalisation des travaux de remise en état seront supportées par l'ensemble des propriétaires des lots lorsque le responsable des dommages n'a pu être identifié.

En l'absence de dégradation, le dépôt de garantie sera restitué à l'Acquéreur dans les meilleurs délais à compter de la réception de la déclaration d'achèvement de travaux de construction purgée chez le notaire et par l'aménageur.

Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 10

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

ARTICLE 21 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

21.1 Parties non construites

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

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'article 21-2 ci-dessus.

21.2 Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

21.3 Servitude de passage des réseaux

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

ARTICLE 22 - TENUE GÉNÉRALE

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 usagés. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains (compris plantations et clôtures) 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 céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 23 - ASSURANCES

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

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

ARTICLE 24 - LITIGES, SUBROGATION

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

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

L'Aménageur,

Pour le Concédant,

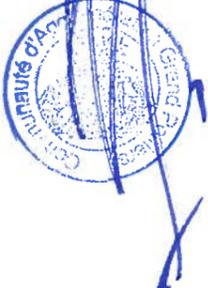
Le Directeur Général,

Le Président de Grand Poitiers Communauté d'agglomération,

A Poitiers....., le 04/07/2017

04 JUIL. 2017


Société d'Équipement du Poitou
3, Rue du Chanoine Duret - B.P. 40456
86011 POITIERS Cedex
☎ 05.49.30.17.19
Fax 05.49.30.17.20

M. Alain Claeys




Titre IV - AVENANT AU CCCT APPROUVE PAR LE PRESIDENT DE
GRAND POITIERS COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ARTICLE 25 – SURFACE DE PLANCHER

CONCERNANT LA ZAC REPUBLIQUE IV – PARC ALIENOR D'AQUITAINE

Article 1 : En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant les cessions de terrains de la ZAC REPUBLIQUE IV à POITIERS et MIGNE AUXANCES, approuvé le, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

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

Article 2 : Les autres clauses du CCCT concernant les cessions de terrains de la ZAC REPUBLIQUE IV à POITIERS et MIGNE AUXANCES approuvé le demeurent inchangées

Annexe : plan de vente contenant les indications techniques de la parcelle

ARTICLE 26 – DÉROGATIONS AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Sont précisées ci-après les dérogations aux titres I, II et III du présent Cahier des charges de cession et de location de terrain.

Articles des titres I, II et III auxquels il est dérogé	Dispositions des dérogations accordées
Sans objet	Sans objet

ARTICLE 27 – DEROGATIONS AU CAHIER DE LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES

Sont précisées ci-après les dérogations au Cahier des limites de prestations techniques accordées pour les besoins de l'opération de construction.

Articles du CLPT auxquels il est dérogé	Dispositions des dérogations accordées
Sans objet	Sans objet

ARTICLE 28 – DÉROGATIONS AU CAHIER DE CONDUITE DE CHANTIER

Sont précisées ci-après les dérogations au Cahier de conduite de chantier accordées pour les besoins de l'opération de construction.

Articles du CCC auxquels il est dérogé	Dispositions des dérogations accordées
Sans objet	Sans objet

A, le

L'Aménageur,

Le Directeur Général,

Pour le Concédant,

Le Président de Grand Poitiers Communauté d'agglomération,

A, le

Le constructeur,

Annexes

N°1 - Procédure de suivi des projets

N°2 - Plan de gestion des eaux pluviales (principe de découpage foncier)

N°3 - Contenu des dossiers constructeurs soumis aux avis

N°4 - Le Cahier des limites de prestations techniques

N°5 - Le Cahier de conduite de chantier



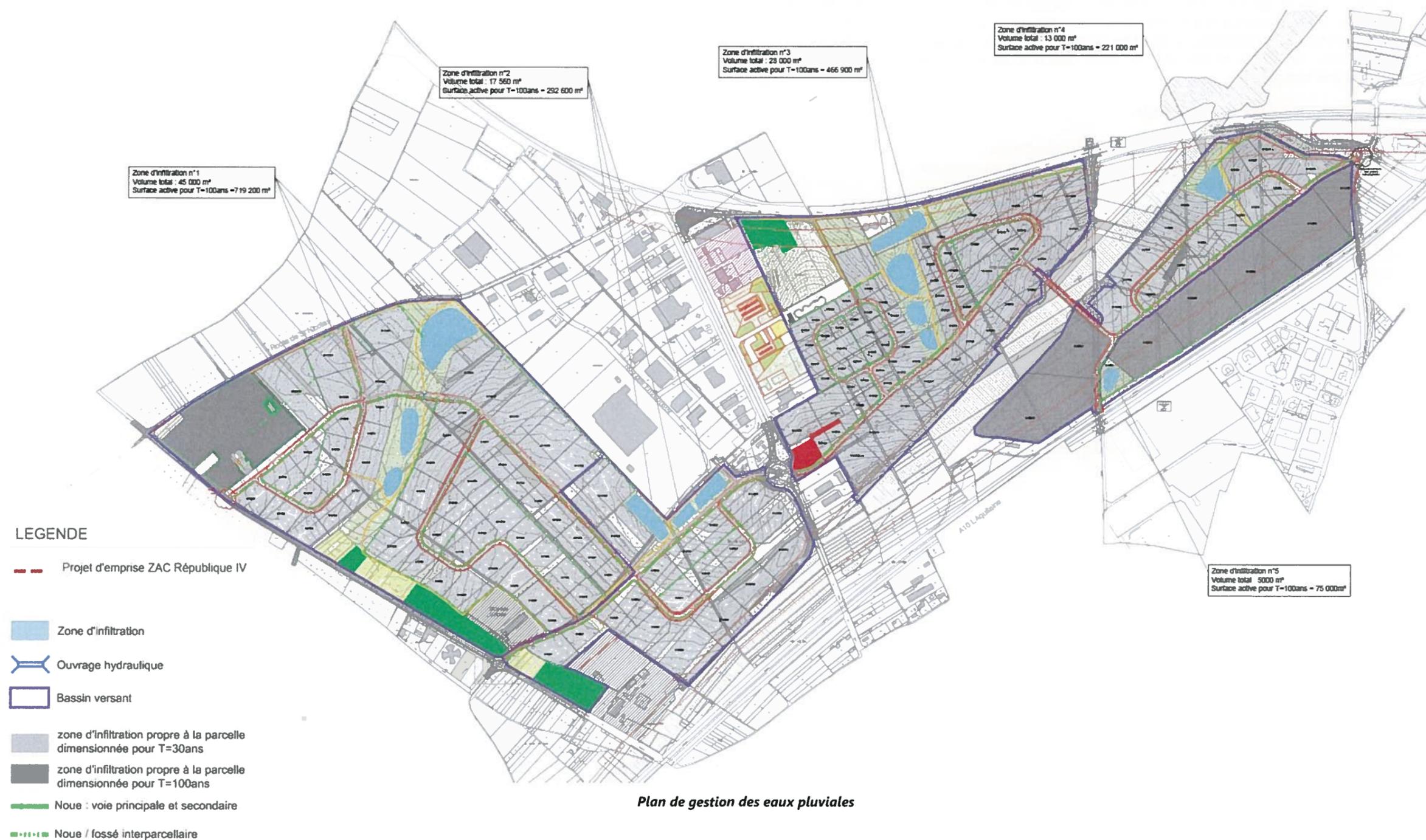
LA COMMERCIALISATION DES LOTS À BÂTIR

PROCÉDURE DE SUIVI DES PROJETS

- ▣ **Prise de contact avec la SEP** : 05 49 30 17 19 ou technique@sep86.fr
 - Echanges sur l'opération et les principes de la ZAC
 - Remise des documents CCCT et Guide des Constructeurs par la SEP (documents cadres de la ZAC)
 - **Signature d'un compromis de vente pour la réservation du terrain**
 - Encaissement de l'indemnité d'immobilisation ou mise en place de la caution bancaire
- ▣ **Etablissement du projet architectural et paysager par l'acquéreur** (via son constructeur)
 - Demande technique ou demande de précisions sur les documents : technique@sep86.fr
 - Envoi à la SEP et à l'équipe Conseil du projet au stade ESquisse et de la Check List pour Avis
 - Validation de la SEP uniquement après établissement d'un avis totalement compatible et d'une présentation aux services de la Collectivité
 - Envoi à la SEP et à l'équipe Conseil du projet au stade Permis de Construire et de la Check List pour Avis
 - Validation de la SEP uniquement après établissement d'un avis totalement compatible
- ▣ **Etablissement du titre IV par la SEP**
 - Remise du Titre IV et de l'avis totalement compatible au Stade PC à l'acquéreur pour dépôt du Permis de Construire
- ▣ **Analyse et instruction par la Collectivité de l'autorisation d'urbanisme (par exemple Permis de Construire)**
 - La SEP donne son 3ème avis directement à la Collectivité pour validation du PC déposé
- ▣ **Délivrance de l'autorisation de bâtir**
 - L'acquéreur transmet à la SEP son arrêté de permis de construire
- ▣ **Achat du terrain par l'acquéreur à la SEP**
 - Les notaires de l'acquéreur et de la SEP (si différents) fixent une date de signature de l'acte Authentique



Annexe 2 : plan de gestion des eaux pluviales (principe de découpage foncier)



Annexe 3 : Contenu des dossiers constructeurs soumis aux avis

Délais de validation : 3 semaines pour l'ESQUISSE et 4 semaines pour l'APD.

Les études ESQUISSE ont pour objet :

- ✓ De proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme, d'en indiquer les délais de réalisation et d'examiner leur compatibilité avec les contraintes réglementaires ;
- ✓ De vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme et du site.
- ✓ Plans et notes souhaités à minima : plan de masse, façades et élévations, programme détaillé, surfaces détaillées, insertions possibles.

Les études d'avant-projet définitif (APD) ont pour objet :

- ✓ De déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme ;
- ✓ D'arrêter en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect ;
- ✓ De définir les principes constructifs, les matériaux et les installations techniques ;
- ✓ De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme ;
- ✓ De permettre l'établissement éventuellement les conditions financières définitives prévues par l'aménageur (si le programme a évolué)
- ✓ Plans et notes souhaités à minima : plan de masse, façades et élévations, programme détaillé, surfaces détaillées, insertions 3D.

Annexe 4 : Cahier des limites de prestations techniques

Annexe 5 : Guide de conduite de chantier

Z.A.C. REPUBLIQUE IV

PARC D'ACTIVITE ALIENOR D'AQUITAINE

Cahier des limites de prestations techniques

ANNEXE 4 AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

SOCIETE D'EQUIPEMENT DU POITOU SEP

5 rue du chanoine duret

86 000 POITIERS

TERRASSEMENTS GENERAUX ET DECAPAGE

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
Les travaux de terrassements généraux pour réalisation des plates formes des emprises du domaine public de l'ensemble de l'opération (emprise voirie, circulations piétonnes, parking, plantations et espaces verts).	<u>Limite des emprises des voies publiques ou espaces publics</u>	Tous travaux de décapage et de nettoyage dans l'emprise des parcelles individuelles.	La terre végétale sur les emprises publiques sera décapée par l'aménageur et réservée à l'exécution des espaces verts publics.
		Tous travaux de terrassement pour la réalisation des plates formes des bâtiments et des espaces extérieurs privés.	
		Tous travaux de terrassements pour exécution de fouilles des bâtiments.	Le terrain cédé ne fait l'objet d'aucuns travaux de décapage à charge de l'aménageur. Il est accepté en l'état par le constructeur.
		Tous travaux de terrassement et tout apport supplémentaire de terre végétale nécessaire à l'aménagement des espaces extérieurs sur le domaine privé.	

LIBERATION DU SOL

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
<p>Les travaux de dépose ou de déplacement de lignes ou conduites de réseau de distribution publique nécessaire à la libération des terrains à aménager.</p> <p>Dépose des éventuels équipements (panneaux signalétiques ou d'informations, coffrets EDF ou armoire de signalisation).</p> <p>Démolition des emprises bâties et purge sur 1 mètre de profondeur des fondations, le cas échéant.</p>	<p>Démolition <u>jusqu'au niveau</u> <u>du terrain actuel</u></p>	<p>Le constructeur abattra et dessouchera à sa charge, les arbres inscrits comme tel dans son permis de construire qui se trouveraient dans sa parcelle, les déchets verts seront évacués.</p> <p>Le constructeur devra préserver et respecter les limites foncières dans la réalisation de fondations profondes, berlinoise, poteaux, poutres, dalles de radier, ou de tout autre ouvrage de génie civil pouvant se retrouver en interface ou en chevauchement dans l'emprise du domaine public. (Relevé d'étanchéité, corbeaux, grille ou ouvrages de ventilation, etc....)</p> <p>Ces dispositions devront permettre la réservation nécessaire, à la mise en œuvre des structures de trottoirs ou chaussées, ainsi que des réseaux publics cheminant sous la voirie.</p>	<p>Le terrain cédé ne sera ni décapé, ni nettoyé par l'aménageur, il est accepté en l'état par le constructeur.</p> <p>Tout transport supplémentaire de matériaux de déblais ou de remblais de la parcelle privée sera à la charge du constructeur.</p> <p>Le constructeur devra notamment tenir des mesures de protection édictées au cahier de conduite de chantier (art-8).</p> <p>Tout ouvrage souterrain contribuant à la tenue et la stabilité des voiries et espaces publics sera maintenu par l'aménageur. Le constructeur fera son affaire de la présence de ces ouvrages, ou en cas de démolition, de reconstituer des ouvrages assurant les mêmes fonctions.</p>

VOIRIE

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
Tous travaux de construction des chaussées, trottoirs et espaces piétons dans les emprises publiques.	<p style="text-align: center;"><u>Limite entre</u> <u>domaine public</u> <u>et</u> <u>domaine privé</u></p>	<p>Tous travaux d'aménagement dans le domaine privé (accès locaux techniques, piétons, espaces communs etc.)</p> <p>Travaux de délimitation du domaine privé / public (bordurettes, murettes, clôtures...) y compris aménagements paysagers</p>	<p>Le constructeur prendra toutes dispositions utiles pour adapter ses fondations au niveau rez-de-chaussée fixé par L'aménageur.</p> <p>Le constructeur prendra enfin toutes dispositions utiles pour conformer les accès de son projet au plan d'aménagement de voirie transmis par L'aménageur.</p> <p>Le constructeur devra veiller à ce qu'aucune entreprise ne stocke des matériaux sur les emprises de voirie pendant la durée du chantier</p> <p>Le constructeur fera son affaire de la remise en état des voiries et trottoirs qui auraient été endommagés durant le chantier de construction selon les prescriptions du CCCT.</p>

EAUX PLUVIALES

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
<p>Tous travaux de conduites principales et noues pour recueillir les eaux de ruissellement du domaine public et, le cas échéant, les eaux pluviales issues des constructions.</p>	<p><u>Le constructeur devra se raccorder sur le réseau public principal.</u></p> <p><u>Les principes de raccordement sont décrits dans le CCCT suivant les deux principes avant et après remise des ouvrages à la collectivité par l'aménageur</u></p>	<p>Tous les travaux de branchement et de raccordement nécessaires à la construction, y compris sous le domaine public.</p> <p>Les eaux pluviales issues des toitures et des cheminements privatifs gérées sur les parcelles privées, sont sous la responsabilité du constructeur dans le respect des orientations fixées par l'Aménageur et GRAND POITIERS Communauté d'agglomération.</p>	<p>Le constructeur devra à ses risques et périls assurer en cas de besoin par pompe de relevage l'évacuation des eaux pluviales ou d'infiltration et les eaux usées si le raccordement ne peut être assuré par gravitation.</p> <p>Un plan de localisation des branchements, raccordements, et de gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être transmis aux services techniques de GRAND POITIERS Communauté d'agglomération et l'aménageur pour validation. Le constructeur devra alors se conformer à cette implantation. Tous les documents seront visés et validés avant démarrage des travaux par GRAND POITIERS Communauté d'agglomération.</p> <p>Le constructeur a à sa charge l'ensemble des ouvertures de tranchées nécessaire au raccordement du bâtiment, ainsi que le sablage, le grillage et le remblai des tranchées correspondantes, y compris sur le domaine public. Néanmoins les travaux sur le domaine public ne pourront être réalisés par les constructeurs eux-mêmes. Ils devront être commandités auprès du concessionnaire compétent et réalisés en coordination avec l'aménageur.</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit se conformer aux dispositions du PLU.</p> <p>Un nettoyage du réseau public EP devra être réalisé par le constructeur s'il s'avérait que des déchets divers (crépis, boues,...) auraient été rejetés dans le réseau.</p> <p>Pour rappel, en terme de pollution des eaux, aucune surface extérieure des îlots privés ne doit être utilisée comme surface de parking ni comme voie circulée (uniquement comme voie pompier si besoin est). De même aucune eau d'exhaure ne pourra cheminer par le dispositif prévu.</p> <p>L'aménageur, avant remise des ouvrages à la collectivité, réalisera les travaux et refacturera les prestations techniques ainsi que les honoraires des tiers (maitre d'œuvre, coordinateur SPS, ...) en intégralité au constructeur.</p>

EAUX USEES

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
<p>Le cas échéant, si les installations existantes sont insuffisantes, tous travaux de construction ou de réhabilitation des conduites principales.</p>	<p><u>Le constructeur devra se raccorder sur le réseau public principal.</u></p> <p><u>Les principes de raccordement sont décrits dans le CCCT suivant les deux principes avant et après remise des ouvrages à la collectivité par l'aménageur</u></p>	<p>Tous les travaux de branchement et de raccordement nécessaires à la construction à l'intérieur du domaine privé et y compris sous le domaine public.</p>	<p>Le constructeur devra à ses risques et périls assurer en cas de besoin par pompe de relevage l'évacuation des eaux pluviales ou d'infiltration et les eaux usées si le raccordement ne peut être assuré par gravitation.</p> <p>Un plan de localisation des branchements et raccordements devra être transmis aux services techniques de GRAND POITIERS Communauté d'agglomération et L'aménageur pour validation. Le constructeur devra alors se conformer à cette implantation.</p> <p>La gestion des eaux usées doit se conformer aux dispositions du PLU.</p> <p>Le constructeur a à sa charge l'ensemble des ouvertures de tranchées nécessaire au raccordement du bâtiment, ainsi que le sablage, le grillage et le remblai des tranchées correspondantes, y compris sur le domaine public. Néanmoins les travaux sur le domaine public ne pourront être réalisés par les constructeurs eux-mêmes. Ils devront être commandités auprès du concessionnaire compétent et réalisés en coordination avec L'aménageur.</p> <p>Un état des lieux sera préalablement réalisé avec GRAND POITIERS Communauté d'agglomération et L'aménageur, une copie du passage caméra et essai d'étanchéité sera transmis au constructeur de façon à ce que le réseau puisse être rendu en l'état tel qu'il aura été précisé lors de l'état des lieux.</p> <p>Cet état des lieux porte sur le réseau principal avant travaux de branchement du constructeur, à charge pour lui de prouver qu'il n'y a pas eu de dégradations après les travaux.</p> <p>Un nettoyage du réseau EU devra être réalisé par le constructeur s'il s'avérait que des déchets divers (crépis, boues,...) auraient été rejetés dans le réseau.</p> <p>L'aménageur, avant remise des ouvrages à la collectivité, réalisera les travaux et refacturera les prestations techniques ainsi que les honoraires des tiers (maitre d'œuvre, coordinateur SPS, ...) en intégralité au constructeur.</p>

EAU POTABLE

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
<p>Tous travaux de conduites principales ainsi que, éventuellement, les réseaux d'arrosage des espaces verts publics.</p> <p>Les poteaux et bornes d'incendie nécessaires à la défense extérieures des constructions</p>	<p><u>Le constructeur devra se raccorder sur le réseau public principal.</u></p> <p><u>Les principes de raccordement sont décrits dans le CCCT suivant les deux principes avant et après remise des ouvrages à la collectivité par l'aménageur</u></p>	<p>Tous les travaux de branchement et de raccordement nécessaires à la construction à l'intérieur du domaine privé, y compris sous le domaine public.</p>	<p>Un plan de localisation des branchements et raccordements devra être transmis aux services techniques de GRAND POITIERS Communauté d'agglomération et L'aménageur pour validation. Le constructeur devra alors se conformer à cette implantation</p> <p>Les supports éventuellement nécessaires à la bonne tenue du compteur (compteur en sous-sol d'immeuble collectif par exemple) seront à la charge du constructeur et réalisés par lui.</p> <p>Le constructeur a à sa charge l'ensemble des ouvertures de tranchées nécessaire au raccordement du bâtiment, ainsi que le sablage, le grillage et le remblai des tranchées correspondantes, y compris sur le domaine public. Néanmoins les travaux sur le domaine public ne pourront être réalisés par les constructeurs eux-mêmes. Ils devront être commandités auprès du concessionnaire compétent et réalisés en coordination avec L'aménageur.</p> <p>Un plan de localisation des poteaux et bornes d'incendie nécessaire à la défense extérieure de ses constructions, et conformément aux prescriptions du permis de construire, devra être transmis par le constructeur à L'aménageur.</p> <p>L'aménageur, avant remise des ouvrages à la collectivité, réalisera les travaux et facturera les prestations techniques ainsi que les honoraires des tiers (maitre d'œuvre, coordinateur SPS, ...) en intégralité au constructeur.</p>

ELECTRICITE

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
<p>Le cas échéant, si les installations existantes sont insuffisantes, la création ou le renforcement des réseaux existants.</p>	<p><u>Le constructeur devra se raccorder sur le réseau public principal.</u></p> <p><u>Les principes de raccordement sont décrits dans le CCCT suivant les deux principes avant et après remise des ouvrages à la collectivité par l'aménageur</u></p>	<p>Tous les travaux de branchement et de raccordement nécessaires à la construction, y compris sous le domaine public pour un linéaire sur le domaine public.</p> <p>Les caractéristiques et la localisation de cet emplacement devront être agréées par ENEDIS OU SRD.</p>	<p>La demande de branchement est à réaliser par le constructeur auprès d'ENEDIS OU SRD.</p> <p>L'abonnement est à souscrire par le constructeur auprès du fournisseur de son choix.</p> <p>Un plan de localisation des branchements et raccordements devra être transmis aux services techniques d'GRAND POITIERS Communauté d'agglomération et L'aménageur pour validation. Le constructeur devra alors se conformer à cette implantation.</p> <p>Le constructeur a à sa charge l'ensemble des ouvertures de tranchées nécessaire au raccordement du bâtiment, ainsi que le sablage, le grillage et le remblai des tranchées correspondantes, y compris sur le domaine public. Néanmoins les travaux sur le domaine public ne pourront être réalisés par les constructeurs eux-mêmes. Ils devront être commandités auprès du concessionnaire compétent et réalisés en coordination avec L'aménageur.</p> <p>Les installations électriques seront mises en service sur présentation du certificat d'installation établi par l'entreprise qui aura réalisé les travaux</p> <p>L'aménageur, avant remise des ouvrages à la collectivité, réalisera les travaux et refacturera les prestations techniques ainsi que les honoraires des tiers (maitre d'œuvre, coordinateur SPS, ...) en intégralité au constructeur.</p>

GAZ

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
<p>Le cas échéant, si les installations existantes sont insuffisantes, la création ou la réhabilitation du réseau de gaz.</p>	<p><u>Le constructeur devra se raccorder sur le réseau public principal.</u></p> <p><u>Les principes de raccordement sont décrits dans le CCCT suivant les deux principes avant et après remise des ouvrages à la collectivité par l'aménageur</u></p>	<p>Tous les travaux de branchement et de raccordement nécessaires à la construction, y compris sous le domaine public.</p> <p>La fourniture et la pose du coffret y compris les réservations, encastré et compteur réalisé par GRDF à la demande du constructeur sont à sa charge.</p> <p>Fourniture de la vanne et détendeur gaz jusqu'au coffret.</p>	<p>La demande de branchement est à réaliser par le constructeur auprès de GrDF.</p> <p>Les installations GAZ seront mises en service sur présentation du certificat d'installation établi par l'entreprise qui aura réalisé les travaux.</p> <p>Un plan de localisation des branchements et raccordements devra être transmis aux services techniques GRAND POITIERS Communauté d'agglomération et L'aménageur pour validation. Le constructeur devra alors se conformer à cette implantation.</p> <p>Le constructeur a à sa charge l'ensemble des ouvertures de tranchées nécessaire au raccordement du bâtiment, ainsi que le sablage, le grillage et le remblai des tranchées correspondantes, y compris sur le domaine public. Néanmoins les travaux sur le domaine public ne pourront être réalisés par les constructeurs eux-mêmes. Ils devront être commandités auprès du concessionnaire compétent et réalisés en coordination avec L'aménageur. L'aménageur, avant remise des ouvrages à la collectivité, réalisera les travaux et refacturera les prestations techniques ainsi que les honoraires des tiers (maitre d'œuvre, coordinateur SPS, ...) en intégralité au constructeur.</p>

TELEPHONE –TELEDISTRIBUTION

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
<p>Le cas échéant, si les installations existantes sont insuffisantes, mis en place des infrastructures nécessaires à la desserte du terrain en réseaux numériques (téléphone, télédistribution, fibre optique...).</p>	<p><u>Le constructeur devra se raccorder sur le réseau public principal.</u></p> <p><u>Les principes de raccordement sont décrits dans le CCCT suivant les deux principes avant et après remise des ouvrages à la collectivité par l'aménageur</u></p>	<p>Raccordement sur le réseau général.</p>	<p>Le constructeur fera son affaire de l'acceptation par un opérateur des cheminements à l'intérieur des constructions et du câblage de son immeuble. Le constructeur a à sa charge l'ensemble des ouvertures de tranchées nécessaire au raccordement du bâtiment, ainsi que le sablage, le grillage et remblai de la tranchée. Néanmoins les travaux sur le domaine public ne pourront être réalisés par les constructeurs eux-mêmes. Ils devront être commandités auprès du concessionnaire compétent et réalisés en coordination avec L'aménageur.</p> <p>L'aménageur, avant remise des ouvrages à la collectivité, réalisera les travaux et refacturera les prestations techniques ainsi que les honoraires des tiers (maitre d'œuvre, coordinateur SPS, ...) en intégralité au constructeur.</p>

ECLAIRAGE PUBLIC - ESPACES LIBRES

Travaux à la charge De l'aménageur	Définition de la limite	Travaux à la charge du constructeur	Observations
<p>Les travaux d'éclairage public, de plantations, d'aménagement d'espaces libres, de mobiliers urbains et de chemins piétons situés en dehors du domaine privé.</p>	<p><u>Le constructeur devra se raccorder sur le réseau public principal.</u></p> <p><u>Les principes de raccordement sont décrits dans le CCCT suivant les deux principes avant et après remise des ouvrages à la collectivité par l'aménageur</u></p>	<p>Tous travaux d'aménagement à l'intérieur de l'emprise privée y compris les accès à la construction, les espaces verts complémentaires (arbres, arbustes, gazon...) les éventuelles clôtures séparatives entre parcelles privées ou celles avec le domaine Public.</p> <p>Le cas échéant, les réservations nécessaires à la mise en œuvre d'éclairage public en applique des constructions.</p>	<p>Les travaux d'aménagement des espaces libres, de traitement des dalles parkings et de traitement des limites séparatives devront être conformes aux prescriptions paysagères transmises du cahier des recommandations architecturales et paysagères.; reprises dans le permis de construire.</p> <p>Le choix des plantations et du matériel se fera ainsi en concertation avec l'aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en charge de la ZAC dans une recherche de cohérence d'ensemble.</p>

Z.A.C. REPUBLIQUE IV

PARC D'ACTIVITE ALIENOR D'AQUITAINE

Cahier de conduite de chantier

ANNEXE 5 AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

SOCIETE D'EQUIPEMENT DU POITOU SEP

BP 40 456

86 011 POITIERS CEDEX

SOMMAIRE

Article 1 Obligation des parties

Article 2 Coordination entre les constructeurs et la SEM

Article 3 Documents à remettre par le constructeur à la SEM

Article 3.1 Plan - masse et projet d'exécution

Article 3.2 Plan d'organisation de chantier

Article 3.3 Organigramme de chantier

Article 3.4 Planning de travaux

Article 3.5 Etat des lieux et plans de récolement

Article 4 Réglementation de la circulation des engins et des camions sur les voiries

Article 4.1 Voiries extérieures au chantier

Article 4.2 Voiries de chantier

Article 4.3 Sorties de chantier

Article 5 Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées

Article 5.1 Eaux pluviales

Article 5.2 Eaux usées

Article 6 Eau potable - Electricité - Téléphone

Article 7 Protection des bornes topographiques et des piézomètres

Article 8 Environnement

Article 9 Entretien des voiries

Article 10 Règlement des dégradations

Article 11 Dépôt de garantie

Article 12 Evacuation des déblais excédentaires et contrôle des décharges

Article 13 Lutte contre le bruit

Article 14 Panneaux de chantier

Article 15 Logements de travailleurs - bureau de chantier

Article 16 Clôtures de chantier

Article 17 Sanctions

Article 18 Modalités d'application

Article 19 Libération des emprises pour exécution des VRD définitifs

Article 20 Grues

PREAMBULE

Le présent document a pour objet de fixer les modalités et le règlement fournissant les contraintes de chaque chantier vis à vis des autres chantiers de la ZAC, et vis à vis de la SEM Société d'Équipement du Poitou SEP. Chaque Maître d'Ouvrage devra s'engager sur ce document.

ARTICLE 1 - OBLIGATION DES PARTIES

La volonté de la SEM est de faire assurer le respect de l'environnement, la protection des sites, la limitation des nuisances pour les abords, l'entretien général des voies et des ouvrages existants et de ceux qui seront créés dans le cadre de l'équipement général.

Les constructeurs sont responsables devant la SEM en leur nom et en celui de leurs Maîtres d'Oeuvre, de leurs entrepreneurs ou mandataires, de l'application des prescriptions du présent cahier de conduite de chantier.

La SEM peut imposer dans le cas de chantiers importants aux entrepreneurs des constructeurs, l'obligation d'adhérer à une Association Inter-Entreprises qui pourra être créée à cet effet, et qui sera chargée plus spécialement de la coordination des dispositions à prendre pour l'hygiène, la sécurité et la gestion des installations collectives des chantiers.

Cette obligation d'adhésion, ni aucunes des obligations prévues au présent cahier de conduite de chantier ne sauraient dispenser les entrepreneurs de respecter l'ensemble de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité.

ARTICLE 2 - COORDINATION ENTRE LES CONSTRUCTEURS ET LA SEM

Chaque constructeur désignera nominativement un représentant qualifié, agréé par la SEM, afin d'assurer toutes les liaisons nécessaires entre eux. Ce représentant devra en particulier se rendre à toutes convocations, séances d'information ou réunions auxquelles il aura été convoqué par la SEM. Il devra être capable en cas de nécessité de prendre les décisions au nom du constructeur.

Au début du lancement de chaque opération d'aménagement d'un secteur, la SEM organisera des séances d'information qui seront suivies de réunions périodiques de coordination générale.

A ces séances, sont tenus de participer le représentant qualifié du constructeur et les représentants de ses entreprises, et éventuellement le ou les représentants de son Maître d'Œuvre.

ARTICLE 3 - DOCUMENTS A REMETTRE PAR LE CONSTRUCTEUR A LA SEM

3.1 - Plan masse et projets d'exécution

Conformément à l'annexe 3 du Cahier des Charges de Cessions de terrains, le constructeur devra adresser son plan-masse définitif avec l'implantation des accès et des immeubles, les façades ainsi que ses avant-projets de V.R.D. pour accord.

3.2 – Plan d'organisation de chantier

Pour obtenir l'autorisation d'ouverture du chantier, le constructeur devra faire parvenir également au moins trois semaines avant la date de démarrage des travaux, un exemplaire du plan d'organisation et d'installation de chantier prévu par les entreprises pour visa d'accord de la SEM.

En tant que de besoin, un plan rectifié sera retourné à la SEM avant le démarrage effectif des travaux.

Ce plan d'organisation de chantier devra faire apparaître très clairement :

- l'emplacement des clôtures de chantier avec indication du type (voir article 15)
- l'emplacement, la surface au sol des bureaux de chantier,
- l'accès et l'emplacement des parkings réservés à ces bureaux. Il est spécifié qu'aucun stationnement de véhicules d'entreprises ou de tout personnel n'est autorisé sur le domaine public,

- les dates de raccordement sur les divers réseaux
- les dates de libération des sols des différentes installations de chantier.

Un planning de travaux remis à jour devra être communiqué à la SEM sans retard une fois par trimestre.

3.5 - Etat des lieux

- Avant le début des travaux, le constructeur devra demander à la SEM le plan des réseaux et des ouvrages existants à proximité et dans sa zone d'études. 7
- La mise à disposition éventuelle par la SEM auprès du constructeur d'emprises préalablement déterminées conjointement pour ses installations de chantier et les éventuels travaux d'affouillement en limite des terrains objet de la vente, feront l'objet d'une convention de mise à disposition temporaire.

Un procès-verbal sur l'état des lieux sera établi contradictoirement entre la SEM et le constructeur ou à défaut, le transmettre sous 8 jours à la SEM. Il sera notamment constaté, sur place :

1. Le bon écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les canalisations d'évacuation et la présence de tampons sur chaque regard de visite.
2. L'état des bouches d'égout.
3. L'état de tous les accessoires des canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, et de celles réservées aux Télécommunications , s'ils sont réalisés.
4. L'état du revêtement de la voirie.
5. Le repérage des zones boisées et des arbres isolés à protéger
6. Les stocks de terre végétale et leur emplacement.
7. Les cotes des chaussées.
8. L'état des terrains mis à la disposition du constructeur et leurs limites.

ARTICLE 4 - REGLEMENTATION DE LA CIRCULATION DES ENGINS ET DES CAMIONS SUR LES VOIRIES

4.1 - Voiries extérieures au chantier

La circulation des engins et des poids lourds intervenant sur le chantier de l'opération sera réglementée.

Elle se fera éventuellement sur des voies spécialisées créées à cet effet par la SEM.

Le plan de circulation établi par la SEM, sera communiqué aux entreprises pendant la période de préparation du chantier. Ce plan pourra être modifié au fur et à mesure de l'évolution du chantier.

Les entreprises des constructeurs pourront utiliser, dans les conditions définies ci-dessous, les voiries publiques déjà réalisées, sous réserve de l'accord de la SEM et de la Ville qui pourra notamment imposer toute mesure de police appropriée.

Avant utilisation de ces voies et ouvrages, un procès-verbal sur l'état des lieux sera établi contradictoirement entre la SEM et le constructeur.

Il est expressément fait défense de nuire aux chaussées et à leurs dépendances ou de compromettre la sécurité ou la commodité de la circulation sur ces voies, notamment :

- a) d'y faire circuler des catégories de véhicules ou engins de chantier dont l'usage n'est pas autorisé par le Code de la Route ou a été interdit par arrêté du Maire. Toutes circulations sur les voies et parkings se feront par engins à pneus (l'utilisation d'engins à chenilles est formellement proscrite et la circulation sur les parkings est limitée aux véhicules dont la charge ne dépasse pas 4 tonnes par essieu) ;
- b) de détériorer les talus ou accotements, fossés, noues ainsi que les marques indicatives de leurs limites ;
- c) de rejeter sur les voies et leurs dépendances des eaux insalubres ou susceptibles de causer des dégradations, d'entraver l'écoulement des eaux de pluie, de gêner la circulation ou de nuire à la sécurité publique ;

- l'emplacement, la surface au sol des baraques de chantier réservées aux vestiaires, à la cantine des ouvriers ou destinés au stockage des matériaux ou de matériels pour l'ensemble des corps d'état même secondaires,
- l'emplacement des bétonnières, centrales à béton, silos à ciment et autres installations fixes devront apparaître clairement sur le document : les fosses de décantation de laitance et les dispositions d'évacuation des eaux résiduelles,
- l'emplacement des grues avec l'encombrement de leurs voies, leur zone de giration possible,
- les emplacements réservés aux dépôts de terre végétale nécessaire à la réalisation des espaces verts et aux dépôts de déblais naturels avant réemploi avec indication de leur volume,
- les arbres qui doivent être conservés et protégés, qu'ils soient isolés ou groupés et le dispositif de protection adopté,
- les accès au chantier des véhicules lourds avec l'emplacement du dispositif de décrottage des pneus avant sortie sur le domaine public, le système retenu pour ce nettoyage, la fosse de décantation des boues, et ses dimensions, avant rejet dans le réseau public,
- les emplacements retenus pour les panneaux de chantier qui seront d'un modèle défini par le présent document et agréé par la SEM,
- l'emplacement, le cas échéant, du logement témoin et de son accès,
- dans le cas où une mise en service partielle d'une première tranche serait prévue dans le planning de l'opération, il conviendra de porter sur le plan d'organisation, les accès de piétons et les véhicules privés qui seront indépendants de ceux du chantier de la seconde tranche,
- l'emplacement de la zone réservée à la livraison, au déchargement et au chargement des véhicules du chantier. 6

3.3 - Organigramme de chantier

Simultanément à la remise des plans d'installations de chantiers, le constructeur remettra à la SEM un organigramme détaillé de chantier qui devra préciser :

1 - pour ses Maîtres d'Œuvre

- . les raisons sociales exactes,
- . les adresses et numéros de téléphone,
- . les noms des personnes responsables de l'opération
- . au siège social
- . sur les chantiers

2 - pour ses entrepreneurs

La liste des entrepreneurs titulaires de l'ensemble des marchés ainsi que celles des sous-traitants agréés.

Cette liste sera complétée par le nom des responsables de chantier avec les renseignements permettant toute communication.

Cette liste précisera également le coordinateur désigné.

3.4 - Planning des travaux

Le constructeur adressera également 1,5 mois avant le début des travaux du chantier un planning général de réalisation des ouvrages.

Sur ce document devront apparaître, outre les dates de démarrage et de terminaison des ouvrages et de leur mise en service :

- les dates d'intervention sur le domaine public

d) de dégrader des appareils de signalisation et leurs supports, les bornes ou balises des voies, les plantations, les ouvrages d'art ou leurs dépendances, les revêtements de trottoirs et chaussées, et d'une façon générale, tout ouvrage situé dans les emprises de ces voies, notamment les supports des lignes téléphoniques ou la distribution d'énergie électrique ou d'éclairage ;

e) de déposer sur ces voies des objets ou produits susceptibles de les dégrader (produits pétroliers et leurs dérivés, béton, etc ...) et de porter atteinte à la sécurité de la circulation notamment d'y jeter des pierres ou toutes autres matières, d'y amener par des véhicules en provenance de terrains riverains, des amas de terre, d'abandonner sur la chaussée des produits tombés de chargements mal assurés, tels que graviers, gravois, etc ... et d'une manière générale, de se livrer à tout acte pouvant porter atteinte à l'intégrité des voies et des ouvrages qu'elles comportent, à en modifier l'assiette ou à y occasionner des détériorations. Tous les gravois provenant des entreprises de gros-oeuvre devront, notamment, être évacués en dehors du chantier sauf accord écrit de la SEM. Il est fait obligation aux utilisateurs de nettoyer les roues des véhicules avant leur sortie des chantiers ;

f) d'installer ses chantiers dans l'emprise des voies exécutées dans leur phase provisoire et dans l'emprise de leurs trottoirs. Dans le cas où les impératifs des travaux de bâtiments imposeraient l'installation de grues ou stocks de matériaux sur les voies publiques, l'entreprise solliciterait l'accord préalable de la SEM pour chaque cas d'espèce. Cet accord ne pourra être donné que sous réserve du respect de ces règles et contraintes, notamment de protection, de sécurité, et de signalisation.

4.2 - Voiries de chantier

A l'intérieur de la parcelle vendue, les voies de chantier sont à la charge du constructeur.

Dans certains cas, il pourra être utilisé comme voirie de chantier, les tronçons de la voirie définitive réalisée par la SEM en deux phases.

Ces tronçons seront précisés pendant la période de préparation de chantier et seront représentés sur les plans d'installation de chantier.

4.3 - Sorties de chantier

Les sorties de chantier seront réglementées et ne pourront se faire qu'en un nombre limité de points qui seront précisés sur le plan d'organisation de chantier pendant la période de préparation.

A chaque sortie de chantier, il sera prévu un dispositif pour le décrottage.

Le dispositif devra être conçu de manière telle que toutes les boues, les mottes de terre, soient extraites de l'entraxe des pneus ou de leurs dessins.

Ce dispositif pourra être suivant l'importance du chantier :

- dispositif de jet manuel avec fosse de décantation,
- fosse à eau avec renouvellement et de dimensions longitudinales suffisantes,
- décrotteur automatique.

Les boues extraites devront être décantées dans des bassins de dimensions appropriées. Les eaux résiduelles rejetées dans le réseau public devront être claires et non chargées.

Les dispositions prises sur chaque opération devront être soumises à l'agrément de la SEM.

L'installation, l'entretien et le démontage de ces postes de décrottage seront à la charge des entreprises des constructeurs.

A l'occasion de toute sortie sur le domaine public d'un véhicule en charge, l'entrepreneur devra s'assurer qu'aucun élément du chargement ne peut tomber du véhicule sur les chaussées ou trottoirs.

Les bennes de "béton prêt à l'emploi" devront être entièrement débarrassées des surplus de béton et lavées, les eaux de laitance et de lavage étant recueillies dans une fosse non raccordée aux réseaux d'assainissement.

Les entreprises assureront le nettoyage des voies dans un rayon de 0,3 km de part et d'autre de l'accès au chantier.

La circulation et l'entrée dans la ZAC pourront être arrêtées sous l'autorité de la SEM avec un préavis de 24 heures si les exigences de propreté ne sont pas respectées.

De façon générale les eaux de lavage issues des dispositifs de décrottage des engins, de nettoyage des différents outils et matériels, ainsi que tout autre produit, devront être traitées afin de limiter les pollutions en phase chantier.

4.4 - Sanctions

En cas de non respect des dispositions de l'article 4, après mise en demeure ou demande portée au compte-rendu de chantier, restée infructueuse, l'aménageur fera procéder aux interventions nécessaires au rétablissement d'une situation normale, aux frais du constructeur. Ces frais seront récupérés conformément aux dispositions de l'article 10 ci-après. A défaut de règlement de la part du constructeur, le remboursement sera opéré à partir du dépôt de garantie prévu à l'article 11 du présent cahier.

ARTICLE 5 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

Le schéma d'assainissement de l'opération prévoit un réseau de type séparatif pour l'évacuation des effluents.

Des dispositions particulières seront donc imposées aux entreprises pour la durée du chantier pour la protection des réseaux publics. Il est rappelé en préambule qu'aucun déchet, nettoyage de cuve ou de vidange de pots de peinture ou tout autre élément (liquide ou solide) ne doit en aucun cas être déversé dans le réseau public. Tout manquement ou infraction sera sanctionné par la compétence policière de la Collectivité et toutes reprises ou nettoyage à la charge du contrevenant.

5.1 - Eaux usées

Pendant la réalisation des travaux, le constructeur devra exiger le tamponnage de toutes les antennes d'assainissement d'eaux usées en attente de raccordement des sorties "bâtiment". Seule l'évacuation des eaux usées des cantines, W-C, ou douches de chantiers pourra être autorisée après exécution des réseaux primaires ou secondaires.

Les regards exécutés devront recevoir leur tampon de fermeture définitif afin d'éviter des chutes de gravois dans les canalisations.

5.2 - Eaux pluviales

Sans objet.

ARTICLE 6 - EAU POTABLE, ELECTRICITE, TELEPHONE

Alimentation en eau

Les données existantes concernant les réseaux seront communiquées par la SEM. Les entreprises feront leur affaire de l'alimentation en eau de leur chantier à partir du branchement de la parcelle réalisé par la SEM ou la collectivité, après réalisation par l'acquéreur de sa demande de raccordement et après demande auprès de GRAND POITIERS Service Eau et Assainissement.

Alimentation en électricité

Possibilité d'un raccordement à une source électrique (basse ou moyenne tension) à proximité du chantier.

Il appartient aux entreprises de formuler directement leur demande auprès d'ENEDIS OU SRD et d'en aviser la SEM. Les frais de branchement seront à la charge des constructeurs.

La fourniture et la pose du poste de transformation sont à la charge du constructeur pour tous les besoins du chantier y compris le préchauffage.

Réseau téléphone

Il appartient aux entreprises de formuler leur demande directement auprès de GRAND POITIERS NETWORK et d'en aviser la SEM. Les frais de branchement seront à la charge des constructeurs.

ARTICLE 7 - PROTECTION DES BORNES TOPOGRAPHIQUES ET DES PIEZOMETRES

Les entreprises devront préalablement à tous travaux, se procurer auprès de la SEM le plan de situation des bornes de triangulation et de repère des nivellements ainsi que les piézomètres existants dans la zone des travaux ; les bornes de repère figurant sur ce plan devront être impérativement protégées par l'entreprise et à ses frais afin d'éviter des déplacements même minimes.

ARTICLE 8 - ENVIRONNEMENT

Protection de la nature et des sites

- Abattage d'arbres

Aucun arbre déjà existant ou mis en place par la SEM ne devra être abattu sans autorisation écrite de la SEM. Il en sera de même pour les élagages qui s'avéreraient indispensables à la réalisation de l'opération.

- Conservation des aménagements paysagers

Pour les arbres isolés à conserver, le tronc devra être protégé par un corset en planches. Cette protection sera complétée par une ceinture en clôture "chantier" de 2,00 m de hauteur et à 1,00 du tronc (ou suivant la proportion verticale du feuillage) ou toute autres sujétions définies par la SEM et le Paysagiste en Chef de la ZAC.

Pour les arbres en bosquets ou massifs arbustifs, l'ensemble devra être ceinturé par une clôture "chantier" de 2,00 m de hauteur et mise en place à 2,00 m des arbres périphériques (ou suivant la proportion verticale du feuillage).

Un état de propreté permanent devra être maintenu à l'intérieur du bosquet.

Enfin, les terrassements en pleine masse et les réseaux enterrés destinés à la desserte des bâtiments ne devront, en aucun cas, être prévus à moins de 3,00 m des arbres dont la conservation a été décidée.

Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres conservés. Ceux-ci ne devront pas servir de support tant aux lignes aériennes de desserte en énergie de chantier qu'à celles de liaisons téléphoniques.

L'entreprise chargée des terrassements doit assurer dans sa prestation l'installation et l'entretien des protections définies ci-dessus et reste responsable de l'application du présent article.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN DES VOIRIES - DEGRADATION DES VOIES ET DIVERS OUVRAGES

Conformément aux articles 10 et 18 du Cahier des Charges de Cession de Terrain, les entrepreneurs des constructeurs seront tenus pendant toute la durée des chantiers et la période de garantie :

- de réparer les dégradations causées de leur fait ou non aux voies, ouvrages d'assainissement et divers (affaissement de chaussées et de caniveaux, casses diverses de caniveaux), couronnement d'avaloirs, bordures de trottoirs, candélabres et ouvrages divers, etc...)
- de procéder à l'entretien courant des chaussées provisoires et définitives (dans la ZAC et hors de la ZAC) et ouvrages divers (réparation des flaches, nids de poules et ornières, reprofilage des chaussées, etc...) mis à leur disposition pour la desserte et leurs chantiers.

Les travaux de réfection et d'entretien ne pourront être exécutés que par une entreprise agréée par la SEM.

En cas de dégradations des ouvrages VRD ou de constat de non entretien des voies par l'aménageur, dues aux travaux sur ses chantiers de construction, le constructeur devra faire procéder au fur et à mesure aux réfections nécessaires, à ses frais et dans des délais fixés par l'aménageur, par l'entreprise de VRD de la SEM .

A défaut, après mise en demeure ou demande portée au compte-rendu de chantier, restée infructueuse, l'aménageur y fera procéder aux frais du constructeur, et lui fournira trimestriellement les montants des dépenses correspondantes. A défaut de règlement, le remboursement sera opéré à partir du dépôt de garantie prévu à l'article 10 ci-après.

En règle générale, à la fin des travaux réalisés par le constructeur sur son lot, il sera procédé, à son initiative, à un constat contradictoire entre ses représentants et ceux de la SEM. Ce constat, établi dans la même forme que celui prévu à l'article 4.1 ci-avant, permettra de constater le bon état de fonctionnement des ouvrages V.R.D. qui ont été utilisés par le constructeur.

Dans le cas où des dégradations de ces ouvrages n'apparaîtraient qu'à ce constat ou n'auraient pas fait l'objet des réfections nécessaires en cours de chantier, la SEM fera procéder aux travaux nécessaires par son Entreprise V.R.D., aux frais du constructeur, et ce dans les conditions définies à l'article 10 ci-après.

Chaque constructeur est responsable, en ce qui le concerne, de l'activité de ses entreprises, et des fournisseurs de celles-ci.

Le constructeur devra avertir de ces obligations et charges les entreprises participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

ARTICLE 10 - REGLEMENT DES DEGRADATIONS

Le paiement des dépenses engagées par la SEM pour la réparation des dommages, sera effectué par le constructeur à la caisse de la SEM dans un délai maximum d'un mois à dater de la notification faite par cette dernière du montant des dépenses de réfection dues par le constructeur. A défaut pour le constructeur d'avoir effectué le paiement dans le délai, les sommes seront prélevées sur un dépôt de garantie mis en place à cet effet.

Si plusieurs constructeurs sont amenés à intervenir au même moment dans un même secteur de la ZAC, la SEM se réserve la possibilité de répartir, au prorata du nombre de ces constructeurs, le montant de la réparation des dommages constatés, dès lors que leur auteur n'aura pu être clairement identifié.

ARTICLE 11 – DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie, non soumis à taxation, destiné à garantir la SEM du respect des ouvrages VRD et du nettoyage du chantier, sera constitué à l'entrée en jouissance du terrain.

Si pendant le cours des travaux, le solde du dépôt se révélait inférieur de plus de 50 % à la somme initiale, le constructeur serait tenu d'en reconstituer le montant intégral à due concurrence.

Il sera restitué au constructeur, après visa de la SEM de la déclaration d'achèvement des travaux du programme de construction et après paiement par le constructeur des sommes engagées par la SEM à ses frais.

Le montant de ce dépôt de garantie est calculé en multipliant le prix de vente de la surface foncière cédée par 2%. Le règlement de ce dépôt de garantie interviendra à la mise à disposition de chaque lot, conformément à l'article 19 du CCCT.

Par ailleurs, la SEM tient à insister sur l'obligation pour le constructeur de donner à ses entreprises des instructions précises afin d'obtenir qu'elles ne salissent les chantiers qu'au minimum. Le constructeur imposera donc tout moyen qui favorise le maintien de la propreté des voies et en particulier des lave-roues à la sortie du lot des engins de chantier.

A défaut, après mise en demeure ou demande portée au compte-rendu de chantier, restée infructueuse, le SEM fera procéder au nettoyage aux frais du constructeur, dans les conditions sus-décrites.

ARTICLE 12 - EVACUATION DE DEBLAIS EXCEDENTAIRES ET CONTROLE DES DECHARGES - STOCKAGE

Toutes les terres excédentaires doivent être évacuées hors des limites de l'opération.

Aucun dépôt ne sera autorisé sur les voiries en phase provisoire et à l'intérieur de la ZAC, sauf à la demande ou sur accord de la SEM.

Les entreprises devront assurer une limitation des volumes et quantités de déchets durant les phases de chantier, et mettre en oeuvre par tout moyen le tri et la collecte des déchets.

Les entreprises seront responsables des déchets sur leur chantier qui font l'objet de dépôts illicites.

ARTICLE 13- LUTTE CONTRE LE BRUIT

La SEM exige le respect des arrêtés du 11 avril 1972, 12 mai 1997 et 18 mars 2002 fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier.

Le respect des éventuels arrêtés municipaux pris par Monsieur le Maire et relatifs aux travaux bruyants des chantiers de travaux publics ou privés, sera également exigé dans le périmètre de l'opération.

ARTICLE 14 - PANNEAUX DE CHANTIER

14.1 - Signalisation réglementaire 14

La réglementation nécessaire au chantier : barrages, déviations, signalisation diurne et nocturne des travaux, etc... est à la charge des entreprises ainsi que la fermeture, la nuit et les jours fériés non travaillés, des voiries provisoires.

14.2 - Panneaux d'intérêt général

Les panneaux, d'un modèle validé par la SEM, sont à la charge des divers constructeurs et porteront les renseignements propres à l'opération :

- opération
- maître d'ouvrage
- maîtres d'oeuvre
- entreprises

Les panneaux d'orientation dans le chantier (panneaux portant le nom de l'entreprise à l'intention des camions d'approvisionnement de matériaux par exemple) seront d'un modèle défini par la SEM et à la charge des entreprises.

Sont proscrits tous les autres modèles de panneaux d'entreprises titulaires d'un marché ou sous-traitantes, sauf autorisation exceptionnelle de la SEM donnée à titre provisoire et révocable sur simple avis écrit.

ARTICLE 15 - LOGEMENTS DES TRAVAILLEURS - BUREAUX DE CHANTIER

Logements des travailleurs (éventuellement)

En dehors d'un logement pour le gardiennage habituel, aucune installation pour le logement du personnel ne sera autorisée sur le chantier.

Pour cet hébergement, la SEM apportera les informations dont elle peut disposer mais n'offrira directement aucune prestation.

Bureaux de chantier

Les bureaux de chantier devront être édifiés conformément au plan d'organisation de chantier approuvé par la SEM.

ARTICLE 16 - CLOTURES DE CHANTIER

Les clôtures de chantier ou tout dispositif empêchant l'accès au public devront être mis en place dans un délai de 48 heures après l'entrée en jouissance du terrain.

Il convient de différencier les clôtures de chantier

- sur le domaine public,
- en limites privatives.
- a) Sur le domaine public ou le long des voiries provisoires

Le constructeur fera établir par ses entreprises en limite du domaine public, aux emplacements précisés par la SEM, une clôture de chantier fixe de type Eras.

Au droit de certains espaces ouverts à la circulation publique (voies existantes, zones très fréquentées, proximité équipements), la SEM pourra imposer une clôture constituée de planches jointives ou bardage préfabriqué de 2 m de hauteur.

Des "fenêtres" permettant au public de suivre l'évolution du chantier pourront être aménagées aux endroits judicieux soumis à l'agrément de la SEM.

Les "Points de vue" ainsi réservés ne devront pas permettre un accès piétons au chantier, ils seront maintenus dégagés de toutes installations intérieures gênant la visibilité.

Les clôtures pourront recevoir les couleurs de référence de l'Entrepreneur sous réserve de l'accord préalable de la SEM.

Celle-ci pourra faire exécuter, à ses frais, tous éléments décoratifs qu'elle jugerait agréables pour l'environnement et autoriser la publicité. Elle se réserve également le droit de rachat de ces clôtures, lors de l'achèvement de l'opération.

- b) en limites privatives

Les clôtures en limites privatives pourront être simplifiées avec l'accord de la SEM.

La SEM imposera toutefois la mise en place de clôtures en planches, jointives de 2 m de hauteur si une limite d'opération est commune avec des espaces libres ou boisés ou avec une opération déjà réalisée.

ARTICLE 17 - SANCTIONS

En complément de la possibilité de substitution que se réserve la SEM, celle-ci pourra le cas échéant appliquer des pénalités en cas de non respect des dispositions précitées. Ces pénalités seront calculées comme indiqué ci-dessous :

- Bruits

Bruits de chantier au-delà de la limite prescrite, par jour de travail : 250 € HT/Jour

- Travaux

Dépassement du planning de travaux sur domaine public et voies internes : 800 € HT/Jour.

- Zone de dépôt

L'évacuation des déblais excédentaires est à la charge de chaque constructeur sur un lieu de décharge autorisé, extérieur à l'opération.

Terre végétale, déblais normaux, gravats

En cas de dépôt illicite et d'intervention de la SEM pour enlèvement, par camion : 350 € HT

- Circulation

Non respect des itinéraires prescrits pour la desserte des chantiers, par véhicule : 350 € HT

- Environnement

Abattage d'arbres sans autorisation, l'unité : 350 € HT

Elagage non autorisé et sauvage, l'unité : 200 € HT

Non protection des arbres conservés, l'unité par jour calendaire : 100 € HT

- Clôtures

Défaut de clôtures sur le domaine public, total ou partiel, et par jour ouvrable : 350 € HT

Non réparation dans les 24 heures de clôtures détériorés, par jour ouvrable : 200 € HT

- Zone de déchargement et stationnement à l'intérieur de la parcelle

Non matérialisation de cette zone par jour ouvrable : 250 € HT

- Salissures voies

Défaut de dispositif de décrochage par jour de travail : 350 € HT

Défaut de nettoyage et de curage des dispositions de décrochage, par jour de travail : 200 € HT

Non utilisation du système de décrochage, le camion : 200 € HT

- Bornes topographiques

Disparition d'un repère topographique : 250 € HT

Déplacement d'un repère topographique : 350 € HT

- Eau potable

Prise d'eau potable illégale

- Déchets

Constat de déversement de matières non autorisées dans les réseaux EU et EP : nettoyage et reprises techniques éventuelles à la charge intégrale de l'acquéreur

ARTICLE 18 - MODALITES D'APPLICATION

Le constructeur s'engage à faciliter l'accès de ses chantiers au personnel de la SEM chargé du contrôle de l'application des prescriptions du présent document.

Le constructeur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de leurs aménagements et ouvrages, par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

Le constructeur est solidairement responsable du non respect pour tous les maîtres d'oeuvre, techniciens, entreprises, qu'il aura choisis pour l'exécution de son chantier.

L'application des recommandations du présent document et de celles qui pourraient s'avérer ultérieurement nécessaires ne pourra constituer en aucun cas transfert de responsabilité entre le constructeur et la SEM. 17

ARTICLE 19 - LIBERATION DES EMPRISES POUR EXECUTION DES VRD DEFINITIFS

- Les entreprises des différents chantiers devront impérativement libérer les aires nécessaires, telles que définies ci-dessous, pour l'exécution des VRD à la date prévue sur le calendrier enveloppe en référence à l'article 17-1 du CCCLT.

- Un planning de libération des abords et des travaux VRD sera établi par la SEM en accord avec les constructeurs.

- Il s'agit dans un premier temps de toutes les surfaces :

. de voiries définitives (y compris voies pompiers) et parkings, y compris un débord périphérique de 1 m de largeur

. une surface de 3 m de largeur axée sur le parcours d'un réseau lorsque celui-ci n'est pas sous une voirie ou un parking

- Dans un deuxième temps (3 mois minimum avant la date demandée pour l'accessibilité d'un bâtiment) libération de toutes les surfaces à aménager par la SEM.

ARTICLE 20 - GRUES

20.1. - Généralités

Chaque Entrepreneur devra respecter les réglementations en vigueur pour le survol des grues de toutes zones contiguës et extérieures à la ZAC qu'elles soient privées ou publiques. Il devra notamment se mettre en contact avec les autorités compétentes pour obtenir toutes les autorisations nécessaires.

20.2. - Limiteur de survol d'un chantier à l'autre

- Chaque grue devra avoir un limiteur de survol interdisant à une charge de survoler le chantier voisin. Le survol de la contre flèche sur un chantier voisin est possible si ce dernier donne son accord.

- Pour les voiries provisoires intérieures à la ZAC, le survol par les charges est interdit.

- Les hauteurs de grue seront déterminées d'un commun accord entre les différents chantiers pour respecter les réglementations en vigueur et régler les éventuels survols des contre-flèches.

