

Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600016-20211216-DEL2021_168-DE

COMMUNE D'ALLAIRE



Zone d'Aménagement Concerté « LA BANDE DU MOULIN »

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Novembre 2021
Version 3

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 056-215600016-20211216-DEL2021_168-DE

Article 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Etablissement du CCCT

Par une concession d'aménagement en date du **26 novembre 2009**, la commune d'ALLAIRE a confié à la société d'économie mixte **EADM**, l'aménagement de la ZAC « La bande du Moulin». Cette ZAC est composée de lots et d'ilots destinés principalement à des habitations. Elle s'étend sur une superficie de 12 hectares environ, totalisant à son terme environ 200 logements avec de nombreux espaces publics.

L'ensemble des terrains est cadastré en section ZP 39, 376, 384, 379, 383, 207, 206, 38, 42, 43, 208, 41, 49, pour une contenance totale de 114 219 m² environ.

En 2020, la concession d'aménagement a été dénoncée. La commune a repris en régie directe la gestion de la ZAC.

1.2 Organisation du CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 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 la commune et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales et paysagères imposées aux constructeurs
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs 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 la commune. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs

1.3 Opposabilité

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la commune et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous 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 de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la commune. Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la commune déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4 Substitution

La commune s'est substituée de plein droit à EADM 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 ou de locations successives.

Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la commune est déposé au rang des minutes de Maître DOUETTE-ROBIC, notaire à ALLAIRE, 15 rue des Moulins – Tél : 02.99.71.91.07 - qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

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...

1.7 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément au contrat de concession, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la commune en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la commune entend diviser et céder les terrains de la ZAC « La bande du Moulin » dans les conditions prévues ci-après :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

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, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme « constructeurs ».

En ce qui concerne ces derniers, il est précisé qu'ils constitueront des lots entièrement viabilisés jusqu'en limite de propriété à l'intérieur de laquelle les acquéreurs pourront construire en respectant

le Plan local d'urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC, les clauses d'urbanisme ainsi que de ses annexes et notamment le cahier des prescriptions architecturales (selon le guide de votre projet).

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le 17/12/2021
ID : 056-215600016-20211216-DEL2021_168-DE

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.

TITRE I – DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC**ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

La cession ou la location est consentie en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat exclusivement.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme de la Commune, du dossier de réalisation de la ZAC, aux dispositions du présent Cahier des Charges et de ses annexes et notamment le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (Le guide de votre projet).

La surface de plancher maximum développée des locaux que chaque constructeur est autorisé à construire fera l'objet d'un avenant au présent cahier des charges lors de chacune des cessions.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **6 (six) mois maximum** à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature du compromis de vente qui est prise en considération à ce titre ;
2. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **6 (six) mois** à compter de la délivrance du permis de construire ;
3. Avoir réalisé les constructions dans un délai de **24 (vingt quatre) mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la commune d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité visé au présent article, établie par le constructeur ou l'architecte de ce dernier, selon le cas.

La commune pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure. Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la commune pourra selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et 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, éventuellement prolongés conformément à l'article 5 ci-dessus, la commune le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'au moins un mois en ce qui concerne les délais des paragraphes 1° et 2° ou dans un délai d'au moins cinq mois en ce qui concerne celui du paragraphe 3°.

Cette mise en demeure sera effectuée par courrier recommandé avec avis de réception ou par acte d'huissier. Les délais prévus à l'alinéa ci-dessus partent le lendemain de la première présentation au constructeur dudit courrier recommandé ou le jour de la signification de l'acte d'huissier. Cette mise en demeure sera valablement faite à la dernière adresse communiquée à la commune par le constructeur. A cet effet, ce dernier s'engage à communiquer sans délai à la commune tout changement d'adresse intervenu depuis la signature de l'avant contrat.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la commune pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé, à titre forfaitaire et définitif, à 1/1000 du prix de cession toutes taxes comprises par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %), toute journée commencée étant intégralement due.

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

6.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la commune notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus, éventuellement prolongés conformément à l'article 5 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la commune, 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.

Cette mise en demeure sera effectuée à la dernière adresse communiquée à la commune par le constructeur. A cet effet, ce dernier s'engage à communiquer sans délai à la commune tout changement d'adresse intervenu depuis la signature de l'avant contrat.

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

- 1 - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ou, le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la commune, lequel sera réputé, à titre de dommages et

intérêts forfaitaires et définitifs, ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession toutes taxes comprises. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des intérêts 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, le tout considéré comme toutes taxes comprises.

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 hors taxes des matériaux et le prix hors taxes de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune étant France Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de la commune.

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 la commune 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.

6.4 Frais et charges

Tous les frais 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 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES.

Il est interdit de réunir deux lots pour une seule construction ou de subdiviser un lot en plusieurs terrains à bâtir. Une seule habitation par lot est autorisée.

Les terrains ou les baux 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 à la cession du bail ou, si une partie de la construction a déjà été effectuée, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction dans les délais initialement impartis au premier constructeur comme indiqué ci-dessus aux articles 4 et 5, sauf accord contraire écrit avec la commune. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la commune, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions, par courrier recommandé avec avis de réception.

La Commune d'ALLAIRE, 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, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la commune, de la totalité du terrain, la commune pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers, hors taxes s'il y a lieu, déjà versés à la commune.

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage... etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} 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 la commune ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II – DISPOSITIONS BILATERALES

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La commune exécutera en accord avec le concédant, conformément au programme des travaux, au dossier de réalisation de ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et des réseaux des terrains destinés à être remis aux organismes concessionnaires.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil municipal d'ALLAIRE le 17 février 2012.

La commune s'engage à exécuter une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue.

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du plan local d'urbanisme.

Afin d'éviter une dégradation excessive de la voirie et des trottoirs lors de la construction des bâtiments, la voirie définitive et l'aménagement des espaces non clos sont différés et seront exécutés dans un délai maximum d'une année à compter de l'achèvement de 80 % des constructions de la tranche considérée.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

10.1 Utilisation

Avant ouverture au public, la commune pourra interdire au public et notamment aux constructeurs la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

10.2 Entretien

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

CHAPITRE 2

TERRAINS CEDES OU LOUES

Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600016-20211216-DEL2021_168-DE

ARTICLE 11 - PLAN LOCAL D'URBANISME

Outre l'adhésion au présent cahier des charges et à ses annexes, le constructeur et la commune s'engagent à respecter les dispositions du dossier de réalisation, du plan local d'urbanisme, et toutes modifications qui seraient apportées par l'Administration.

ARTICLE 12 –ETAT DU SOL, IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS, BORNAGE, CLOTURES, ENTREES DE LOTS, SOUS-SOLS, ASPECT EXTERIEUR.

12.1 Etat du sol

L'acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause.

12.2 Implantation des constructions

Les constructions seront obligatoirement implantées dans la zone constructible définie sur le plan de vente du lot concerné, annexé à chaque acte de cession.

Les cotes d'implantation des habitations devront respecter les cotes indiquées dans le plan de vente.

12.3 Altimétrie des constructions

Les constructeurs seront tenus de respecter les cotes altimétriques figurant sur chaque plan de vente. En cas de non respect de ces cotes par le constructeur ou les entreprises du constructeur, la commune ne sera pas tenu de modifier ses projets de voirie.

12.4 Bornage

La commune procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Les frais de bornage seront à la charge de la commune.

12.5 Entrée des lots libres

Les entrées des lots libres, telles que définies aux plans individuels de vente annexés à chaque acte de cession seront réalisées par les acquéreurs. Leur emplacement ne pourra en aucun cas être modifié.

Ces entrées seront traitées conformément aux plans de vente individuels.

Ces entrées resteront obligatoirement ouvertes pour permettre le stationnement de 2 véhicules.

12.6 Cave, sous-sol, garage en sous-sol

Les caves ou sous sols avec accès par l'extérieur du logement sont interdites.

12.7 Aspect extérieur des constructions, Clôture

Les clôtures devront respecter les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales et paysagère (Le guide du projet).

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

En revanche, s'agissant d'un constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne, les règles de droit commun s'appliqueront.

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 CEDES OU LOUES

Les différents réseaux : A.E.P., eaux pluviales, eaux usées, téléphone, électricité, gaz seront réalisés par la commune, les syndicats intercommunaux concernés le long des voies de desserte de l'opération. Chaque lot sera relié au réseau principal par un citerneau, un regard individuel ou un coffret.

Les citerneaux d'eau potable, de téléphone et d'eaux usées seront positionnés à la cote du terrain naturel. Tout déplacement ou modification de la cote de ces ouvrages, notamment en cas de modification du profil du terrain par le constructeur, sera à la charge de celui-ci.

Le cas échéant, les constructeurs **ne pourront s'opposer** à la mise en place, sur leur parcelle, du coffret électrique alimentant le terrain voisin ou bien du coffret de fausse coupure lorsque les contraintes techniques du projet l'imposeront.

ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, téléphone, etc. laissées en attente en limite de son lot et établies par la commune et conformément aux avant-projets généraux approuvés. Toutes taxes afférentes à ces branchements seront à la charge du constructeur.

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.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 15 - ESPACES VERTS

Les plantations existantes devront être, dans la mesure du possible, préservées.

Les propriétaires devront conserver les talus existants sur leurs lots. Seuls le nettoyage et l'élagage des arbres morts ou de la végétation arbustive seront autorisés.

Tout abattage devra faire l'objet d'une autorisation municipale.

Les plantations seront réalisées conformément aux prescriptions du plan local d'urbanisme, du présent cahier des charges et du guide du projet. Les sujets morts ou détruits devront être remplacés au printemps ou à l'automne suivant et les gazons entretenus, rénovés ou refaits lorsque l'état des pelouses l'exigera.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le programme des travaux.

ARTICLE 17 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CC

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la commune. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par la commune en parfait état. Dans l'hypothèse où des constructions seraient réalisées après la mise en place de tout ou partie des voiries, les entrepreneurs devront notamment veiller :

- A ne pas déposer de matériaux sur l'emprise des voies et des espaces communs, à ne pas brasser ou laisser tomber de mortier ou de béton sur les chaussées,
- A utiliser de préférence des toupies à béton équipées de tapis transporteur, de manière à ce que le véhicule puisse stationner sur la chaussée et ne manœuvre pas, évitant ainsi la détérioration des bords de chaussée,
- A utiliser de préférence une grue à un chargeur élévateur, dans le souci de détériorer le moins possible le sol de la parcelle et à ménager les voies et espaces publics,
- A ne déverser à l'égout aucun produit de lavage des bétonnières, malaxeurs ou toupies de transports de béton,
- A faire débarrasser les roues des camions et engins de chantier de la terre qu'elles pourraient déposer sur les chaussées et de nettoyer chaque jour la boue qui aurait pu y être transportée du fait du non respect des prescriptions ci-dessus énoncées; à ne pas faire circuler d'engin chenillés sur les voies définitives, et à ne pas poinçonner les revêtements des chaussées définitives et des trottoirs définitifs par des charges importantes, telles que celle appliquée sous les béquilles de stabilité des grues, pelles mécaniques ou autres engins.

De manière à assurer la propreté de son chantier, l'acquéreur-constructeur devra faire réaliser un empiérement provisoire suffisamment épais pour supporter les charges des camions et engins de chantier entre la limite du domaine public ou collectif et la façade de la construction. Le parking non clos est la seule entrée autorisée sur la parcelle, les entrepreneurs devront l'utiliser à l'exclusion de tout autre accès.

Ces prescriptions ne sont pas limitatives et ne peuvent en aucun cas dégager la responsabilité des propriétaires de parcelles ni leur entrepreneur.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

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

ARTICLE 19 - SERVITUDES

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, égouts, câbles, etc., telles qu'elles seront réalisées la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifieraient 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. La commune pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

Il est préconisé à tout constructeur de 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 22 - LITIGES – SUBROGATION

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

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

ARTICLE 23 - BIENS COMMUNS ET OUVRAGES COLLECTIFS

23.1 Maintien des trottoirs et des entrées en bon état de propreté

L'entretien, le désherbage, le nettoyage et le maintien en bon état de propreté des trottoirs et des entrées individuelles seront également du ressort des propriétaires, chacun devant s'en acquitter en bordure de son lot. **L'utilisation des produits phytosanitaires est interdite.**

23.2 Ouvrages collectifs

Les ouvrages collectifs, y compris les espaces verts, seront entretenus par la collectivité.

Etabli par la commune

A ALLAIRE, le

Le Maire

Annexe 1 : Cahier des prescriptions architecturales et paysagères (Le guide de votre projet)