

Département de l'Hérault
Commune de RESTINCLIERES

ZAC « LES PLANS »

MODIFICATION N°2 – Décembre 2015

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

Dossier de réalisation approuvé par DCM du 25/02/2014



Echelle : 1/5000







MODIFICATIONS EFFECTUEES	
08.12.2014	<i>Division de la tranche 1 en tranches 1A et 1B</i>
	<i>Modification des lots n°1 et 2 : superficies et surfaces de plancher</i>
	<i>Mise à jour des servitudes : suppression servitude lot n°80 et ajout servitude lot n°79</i>
04.12.2015	<i>Servitude sur le lot n°4 pour réduire les vues sur la parcelle AI n°377</i>

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC	4
ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES	4
ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES	4
ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS	5
4.1. Création	5
4.2. Utilisation des équipements communs jusqu'à leur remise à la collectivité	5
4.3. Transfert et entretien des équipements communs	5
4.4. Obligation de conservation	6
4.5. Contribution des propriétaires aux charges	6
4.6. Aggravation des charges et cautionnement	7
4.7. Caution équipements communs	7
ARTICLE 5 - DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS	8
ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE	8
6.1. Dispositions générales	8
6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots	11
ARTICLE 7 - TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	15
ARTICLE 8 - UTILISATION DES VOIES	16
8.1. Utilisation des voies par les constructeurs	16
8.2. Stationnement	17
8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs	17
8.4. Utilisation des voies par des tiers	18
ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS	18
ARTICLE 10 - RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE	19
10.1. Entretien et propreté des lots	19
10.2. Entretien des constructions	20
10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions	20
10.4. Bon voisinage	20
10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs	21
ARTICLE 11 - SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE	21
11.1. Servitudes générales	21
11.2. Servitudes spécifiques	22
11.3. Droit de passage	23
ARTICLE 12 - PUBLICITÉ	23
ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE	23
ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES	23
ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	24
ARTICLE 16 - PUBLICATION	24
ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE	24

AVANT-PROPOS

L'opération de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au sein de la Commune de Restinclières est menée par plusieurs acteurs :

	Commune de RESTINCLIÈRES 1 place de la République – 34160 RESTINCLIÈRES Tel : 04 67 86 60 02 - Fax : 04 67 86 68 56
AMENAGEMENT	
	HECTARE 75 ZI Les Portes Domitiennes – RN113 – BP 30020 34741 VENDARGUES Tel : 04 67 79 84 83 – Fax : 04 67 79 84 91
MAITRISE D'OEUVRE	
Architecte - Urbaniste	
	CABINET RICHARD ARCHITECTE 20 rue Didier Daurat – Lotissement Jean Mermoz 34170 CASTELNAU LE LEZ Tel : 04 67 45 38 97 – Fax : 04 67 04 49 63 contact@richard-archi.fr
BET VRD - Géomètre	
	CABINET SARL CHAPUIS 43 rue du Trident – 34400 LUNEL – Tel : 04 67 71 14 34 Fax : 04 67 71 37 24 – chapuisgeo@wanadoo.fr
BET Hydraulique	
	IPSEAU Bât Laennec Hall B – BP 20056 – 13545 AIX EN PROVENCE Cedex 4 Tel : 04 42 50 83 00 – Fax : 04 42 50 83 01 – ipseau@ingerop.com
BET Environnemental	
	INGEROP Parc d'Activités de l'Aéroport – 120 impasse Jean-Baptiste Say 34470 PEROLS – Tel : 04 67 27 39 62 – Fax : 04 67 27 57 73

Conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur accompagne chaque cession de lot ou de macro-lot de la ZAC Les Plans d'un **Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT)** et éventuellement d'une annexe, le **Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP)**.

Ces deux documents devront être approuvés par Monsieur le Maire avant la vente des lots et macro-lots.

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC

Au terme de la concession d'aménagement passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et rendue exécutoire en date du **30 juin 2011**, avec la Commune de RESTINCLIERES, HECTARE s'est vue confier l'aménagement de la ZAC LES PLANS, objet du présent cahier des charges.

Cette ZAC permettra la construction de 160 logements.

ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

- a) De fixer les règles de caractère privé de la ZAC,
- b) De fixer les conditions générales de vente.

ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

- Dans les rapports entre l'Aménageur et la Commune,
- Dans les rapports entre l'Aménageur et les propriétaires des lots issus de cette ZAC,
- Dans les rapports entre les futurs propriétaires des lots et la Commune
- Dans les rapports des propriétaires entre eux.

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots de la ZAC.

De plus, conformément aux dispositions de l'article R311-19 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges comportant en annexe une fiche de lot mentionnant la surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur le terrain cédé, tiendra lieu de certificat d'urbanisme prévu par l'article L111-5 dudit Code.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de la ZAC.

Sachant que chacun d'entre eux peut demander à tout moment l'application du cahier des charges.

En cas de transgression et de différent :

- le Tribunal de Grande Instance de Montpellier est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre l'Aménageur et les propriétaires.
- le Tribunal de Grande Instance de Montpellier est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre les propriétaires.

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS

4.1. Création

La création et la réalisation des équipements communs, voiries et réseaux divers, sont à la charge de l'Aménageur et seront réalisées conformément aux plans des travaux joints au dossier de réalisation de la ZAC et dans le respect des règles de l'art et des prescriptions techniques de l'ensemble des concessionnaires.

Néanmoins dans le cadre de cette mission de mise en viabilité, l'Aménageur se réserve le droit de procéder à des ajustements ou modifications rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques et juridiques qui pourraient apparaître au cours de la réalisation desdits travaux, soumis à la validation des autorités municipales qualifiées et des entreprises concernées.

Ainsi donc les diverses canalisations et matériaux employés, le profil des rues, le nombre des lampadaires, le positionnement des regards d'égout, des lampadaires, des poteaux incendie, boîtes techniques, locaux à ordures ménagères, des végétaux, etc. pourront faire l'objet de modifications par rapport au dossier de réalisation de la ZAC, en fonction des impératifs du chantier, des instructions de la Mairie et des prescriptions des concessionnaires.

De ce fait, les acquéreurs et leurs entrepreneurs sont priés de se rendre sur la ZAC afin de constater l'emplacement réel des éléments techniques cités au préalable.

L'acquéreur ne pouvant dans ce cas prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison desdites modifications techniques.

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité des lots de la ZAC, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun de ces lots.

En accord avec la Commune, les travaux de plantation de l'ensemble de l'opération seront réalisés tranche par tranche, et la garantie de parfait achèvement débutera à compter de la réception de l'ensemble de la ZAC, soit lors de la création de la dernière tranche de la ZAC.

Les voiries et équipements devront être achevés dans les conditions et délais prévus par le code de l'Urbanisme.

4.2. Utilisation des équipements communs jusqu'à leur remise à la collectivité

L'Aménageur pourra réglementer au public et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

4.3. Transfert et entretien des équipements communs

Le transfert de propriété et l'entretien des équipements communs de la ZAC au profit de la collectivité interviendront dès réception des travaux (hors travaux de finition si ceux-ci ont été différés), à la fin de la ZAC. Ce transfert se réalisera après un état des lieux contradictoire des équipements, établi entre l'Aménageur et la Commune. Les dégradations éventuelles constatées

seront alors à la charge de l'Aménageur et des acquéreurs, conformément à l'article 6.5 du Traité de concession.

4.4. Obligation de conservation

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements de la ZAC ainsi que les espaces libres communs de la ZAC seront conservés et maintenus en parfait état d'entretien dès leur achèvement aux frais des acquéreurs et ce dans le cadre du présent cahier des charges, jusqu'au transfert des équipements communs au profit de la Commune.

Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire, libre à lui de se retourner pénalement contre les fautifs éventuels.

Après la période de garantie de deux ans suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes seront entretenus par la collectivité et ce pour maintenir dans la ZAC un environnement végétal de qualité.

Les arrosages automatiques s'ils existent, seront en outre régulièrement vérifiés de manière à maintenir en parfait état pelouses et plantations, pour le bien-être de tous.

Les clôtures bâties et/ou grillagées, mises en place par l'Aménageur en limite de certains lots privés, devront être laissées en l'état et en aucun cas ne pourront être surélevées ou modifiées sans l'accord écrit de l'Aménageur et de la Commune.

Le bon entretien des parties communes et des aménagements spécifiques mis en place par l'Aménageur a pour but de valoriser la ZAC et en conséquence la valeur de toutes les habitations privées du projet. Cet entretien est à la charge de l'Aménageur jusqu'à réception.

4.5. Contribution des propriétaires aux charges

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts, contributions et taxes, les primes d'assurance et les frais de gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris l'Aménageur, à compter du moment où une première vente est intervenue et que les voiries, réseaux et équipements communs sont achevés et ce jusqu'au transfert des équipements communs au profit de la Commune et des autres propriétaires des réseaux secs et humides.

Sachant que cet achèvement résultera du dépôt en Mairie des attestations du Maître d'œuvre et du Maître d'ouvrage certifiant que les travaux ont été exécutés.

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots constructibles ou logements leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces lots ou de ces appartements.

Dans le cas de réunion de deux lots ou plus en un seul lot, les charges afférentes au nouveau lot créé seront proportionnelles au nombre des lots réunis.

Les frais inhérent au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés par les acquéreurs en l'étude du notaire chargé de cette opération, à titre de caution, ainsi qu'il est indiqué ci-après.

L'acquéreur donne alors pouvoir au notaire pour payer lesdites charges, au vue des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

4.6. Aggravation des charges et cautionnement

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard de l'Aménageur, de la Commune et des autres propriétaires de la ZAC, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

L'Aménageur dégage sa responsabilité après réception des travaux, sur toutes dégradations éventuelles du fait du constructeur ou de tiers.

A ce titre, un constat d'huissier sera établi aux frais de l'Aménageur, tranche par tranche, pour attester de l'exécution des travaux réalisés par lui.

Ce constat devra préciser l'état de la ZAC et les dégradations éventuelles constatées.

Après remise à l'Aménageur de ce constat toutes les dégradations nouvelles seront supportées par l'acquéreur si lui ou ses entreprises sont responsables des dégradations. Précision faite que dans le cas où ces travaux de remise en état des équipements communs ne pourraient être imputés à l'un des acquéreurs, leur coût sera réparti entre l'ensemble des co-lotis et prélevé sur le montant global du cautionnement ci-dessous déterminé.

4.7. Caution équipements communs

A la sùreté de la conservation des équipements communs de la ZAC, chaque acquéreur versera le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme, la somme de SEPT CENTS EUROS (700 €) en sus du prix de vente.

Jusqu'à la signature de l'acte de cession des équipements communs au profit de la Commune, les diverses sommes versées sur le compte séquestre seront mises à la disposition de l'Aménageur pour faire face aux réparations des dégâts occasionnés sur les équipements communs de la ZAC, sur présentation de factures visées par ce dernier.

En outre, les sommes séquestrées serviront à financer l'entretien et les réparations des équipements communs jusqu'au jour où la Commune aura prononcé la réception des travaux pour la totalité de la ZAC. En cas de dépassement, un appel de fond interviendra auprès des acquéreurs de la ZAC pour assurer le financement des éventuelles dégradations de la ZAC.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre

le montant des réparations à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Précision faite que cette caution sera remboursée en tout ou partie à l'acquéreur le jour de la cession des équipements communs à la Commune, en fonction des travaux qui auront dû être engagés par l'Aménageur pour la réparation ou l'entretien de ces équipements communs.

ARTICLE 5 - DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le Géomètre-Expert de l'opération

S.A.R.L. CHAPUIS Cabinet de Géomètres-Experts

43 rue du Trident – 34400 LUNEL

Tél : 04 67 71 14 34

Fax : 04 67 71 37 24

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par tout géomètre-expert de son choix, inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres.

Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Les frais de conception des plans de vente des terrains à bâtir dressés par le Géomètre-Expert auteur du projet seront obligatoirement joints à chaque acte de vente et payés par l'acquéreur au Géomètre le jour de la signature de l'acte entraînant le transfert de propriété.

Le montant de ces frais est fixé à la somme de 418,06 € HT par lot ou îlot et à 250,84 € HT par lot issu de la division des îlots dans le cadre de l'accession sociale.

ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE

6.1. Dispositions générales

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction répondant à toutes les conditions fixées par le dossier de réalisation de la ZAC et les pièces qui lui sont annexées, en particulier le règlement et le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères en vigueur sur la ZAC.

En dehors des formalités qu'il y a lieu de remplir en matière de permis de construire, dans le but de préserver les règles prescrites au dossier de la ZAC, le dossier de permis de construire devra comporter :

- Le plan de masse établi sur un plan topographique au 1/200ème, dressé par le Géomètre-Expert auteur de l'opération. Ce plan devra représenter le périmètre du terrain à bâtir, les points de niveau rattachés au NGF, ainsi que la zone constructible.
- Les élévations et coupes nécessaires pour expliciter l'adaptation au sol et l'intégration par rapport aux terrains voisins du projet de construction et si nécessaire les rampes d'accès au garage et à l'habitation.
- Le plan et les élévations des clôtures et portails.

Les clôtures seront construites par l'Aménageur côté espaces publics (voirie et espaces verts).

Les clôtures mitoyennes (séparant deux lots) seront aux frais des acquéreurs (sauf exceptions décrites ci-dessous).

6.1.1. Clôtures côté espaces publics

L'Aménageur s'engage à réaliser les clôtures côté espaces publics selon les principes suivants :

- Sur les voiries avec bande verte : barreaudage métallique de 1,60 m de hauteur de couleur gris anthracite.
- Sur les voiries sans bande verte : mur bahut de couleur blanc cassé de 1 m de hauteur surmonté d'un barreaudage métallique de 0,60 m de hauteur de couleur gris anthracite.
- Les clôtures dans les carrefours importants du projet seront constituées d'un mur bahut de 1 m habillé de pierres sèches et surmonté d'un barreaudage métallique de 0,60 m de hauteur de couleur gris anthracite.
- Sur les espaces verts (esplanade centrale et aire de jeux au Nord) : barreaudage métallique de 1,60 m de hauteur de couleur gris anthracite. L'Aménageur étudiera également une solution pour favoriser l'entretien contre ce barreaudage (par exemple création d'une bordure)
- Les coffrets techniques seront habillés par une grille de couleur gris anthracite. Un mur bahut de couleur blanc cassé d'une hauteur de 1,60 m viendra encadrer ces coffrets.

L'Aménageur pourra jouer sur les hauteurs des murs en fonction du terrain naturel. Leur hauteur pourra ainsi varier de 0,80 à 1,20 mètre.

Les acquéreurs devront doubler ces clôtures d'une haie végétale à l'intérieur des lots.

L'Aménageur fournira une maquette des clôtures et un plan précis d'implantation pour validation par le Conseil municipal avant pose de celles-ci.

Une fois construite, ces clôtures sur domaine public sont réputées privatives aux lots.

Tous les murs auront une arase supérieure orientée vers l'intérieur des lots afin d'éviter l'écoulement des eaux de pluies vers l'extérieur. Des baguettes d'angles verticales et horizontales seront apposées pour finir les arrêtes.

6.1.2. Clôtures mitoyennes entre parcelles individuelles

Pour les clôtures entre les lots, les acquéreurs des parcelles disposeront de deux possibilités :

- Un mur bahut de couleur blanc cassé de 1,60 m de hauteur maximale.
- Un mur bahut de couleur blanc cassé de 1 m de hauteur surmonté d'un grillage rigide de 0,60 m de couleur identique aux clôtures mises en place par l'Aménageur. Ces clôtures pourront être doublées de haies vives.
- Un grillage rigide de couleur identique aux clôtures mises en place par l'Aménageur d'une hauteur maximale de 1,60 m. Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie vive.

Les clôtures entre les lots sont réputées mitoyennes.

6.1.3. Clôtures de retour des places de stationnement privées

L'acquéreur pourra se clôturer en retour des places de stationnement. Dans ce cas, la clôture devra être obligatoirement composée d'un mur bahut de couleur blanc cassé de 1,60 m de hauteur d'au moins 5 mètres de long. Un portillon d'une hauteur maximale de 1,60 m pourra être intégré à ce mur.

6.1.4. Cas particuliers des macro-lots

L'Aménageur réalisera également les clôtures entre certains lots et macro-lots par un mur bahut de couleur blanc cassé de 1 m de hauteur surmonté d'un grillage rigide de 0,60 m de couleur gris anthracite :

- Entre le macro-lot 2 et le lot n°1
- Entre le macro-lot 3 et les lots 19, 20, 21, 24, 114 et 115

6.1.5. Clôtures avec les limites hors ZAC

L'Aménageur réalisera également les clôtures en limite avec les terrains extérieurs de la ZAC :

- A l'arrière des lots 29 à 42 : mur bahut de couleur blanc cassé de 1 m de hauteur surmonté d'un grillage rigide de 0,60 m de couleur gris anthracite
- A l'arrière des lots 70 à 80, des macro-lots 4 et 5 et des lots 102 à 106 : grillage rigide de 1,20 m de hauteur de couleur gris anthracite
- Au Sud des lots 106 à 114, du macro-lot 3 et du lot 19 : grillage rigide de 1,60 m de hauteur de couleur gris anthracite
- Sur la limite des macro-lots 1 et 2 avec la route Départementale : mur bahut de couleur blanc cassé (dont une partie en pierres sèches) de 1 m de hauteur surmonté d'un barreaudage métallique de 0,60 m de hauteur de couleur gris anthracite

Pour toutes les clôtures de la ZAC, tout grillage souple, brise vue, brande, canisse ou matériau d'imitation tel que fausse haie, palissage, faux végétaux ou toute autre matière plastique ou bois sont rigoureusement interdits. Seules les haies végétales doivent se rajouter aux clôtures.

Si après l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par l'autorité concernée, une loi nouvelle devait modifier les droits à construire des lots présentement vendus, l'acquéreur devra à ses seuls frais se mettre en conformité avec la loi nouvelle, afin d'obtenir son permis de construire ou tout modificatif qu'il souhaiterait obtenir après la promulgation de cette nouvelle loi.

Le dossier de permis de construire devra recevoir l'accord de l'architecte coordinateur avant tout dépôt :

Cabinet RICHARD Architecture
20 rue Didier Daurat – Parc Mermoz
34170 CASTELNAU LE LEZ
Tel : 04.67.45.38.97 – 06.11.27.08.42
Courriel : contact@richard-archi.fr

Les frais de coordination seront payés par l'acquéreur à l'architecte coordinateur le jour de la signature de l'acte entraînant le transfert de propriété.

Le montant de ces frais est fixé à la somme de 500 € TTC par lot, 2,50 € HT/m² de surface de plancher pour les macro-lots et 4,00 € HT/m² de surface de plancher pour les logements groupés.

6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots

La ZAC Les Plans permet la création de 128 parcelles comprenant 123 lots et 5 macro-lots.

Sur chacun des 123 lots sera édifiée une construction comprenant un seul logement.

Sur chacun des 5 macro-lots seront édifiées des constructions comprenant un nombre total de logements conforme aux tableaux ci-dessous définis.

Les lots sont indivisibles. Par contre, les macro-lots seront divisés ultérieurement :

- Par un règlement de copropriété pour les macro-lots 1, 2, 3 et 4
- Par un permis de construire valant division parcellaire pour le macro-lot 5

Au final, le nombre total des lots constructibles de la ZAC sera donc égal à la somme des lots non divisibles et des lots issus des îlots divisés.

La division des îlots en lots, prévue dès l'origine de la ZAC et durant toute sa durée, ne nécessitera pas d'accord à posteriori des co-lotis, ce qui est expressément accepté par eux dans le cadre de l'adhésion à ce cahier des charges.

Néanmoins, dans le cas où l'interprétation ou la modification de la réglementation nécessiterait ultérieurement la modification du dossier de réalisation et du parcellaire pour la division de ces îlots en lots, l'acquéreur donnera pouvoir le jour de la signature de l'acte de vente à l'Aménageur, pour modifier si nécessaire le présent dossier de ZAC et ce dans le respect du nombre maximum de logements prévus pour la division en lots de chacun de ces îlots.

Chaque acquéreur de lot recevra de la part de l'Aménageur un plan et une fiche du lot récapitulant les droits à construire sur son lot, comme détaillé ci-dessous.

TOTAL DES TRANCHES				
	Nombre de logements autorisés	Nombre de lots et macro-lots	Superficie cessible (en m²)	Surface de Plancher attribuée* (en m²)
TOTAL	160	128	70 061	28 730

**Le PLU de la Commune prévoit une Surface de Plancher totale sur l'ensemble de la ZAC Les Plans de 38 500 m².*

TRANCHE 1A				
Destination du lot ou du macro-lot	Nombre de logements autorisés	Numéro du lot ou du macro-lot	Superficie du lot ou du macro-lot (en m ²)	Surface de Plancher autorisée (en m ²)
Logement individuel	1	1	770	250
Logement individuel	1	2	530	180
Logement individuel	1	3	400	150
Logement individuel	1	4	800	250
Logement individuel	1	5	400	150
Logement individuel	1	6	400	150
Logement individuel	1	7	400	150
Logement individuel	1	8	400	150
Logement individuel	1	9	500	180
Logement individuel	1	18	700	250
Logement individuel	1	22	870	250
Logement individuel	1	23	600	200
Logement individuel	1	24	600	190
Logement individuel	1	25	400	150
Logement individuel	1	26	400	150
Logement individuel	1	27	400	150
Logement individuel	1	28	400	150
Logement individuel	1	29	700	250
Logement individuel	1	30	600	200
Logement individuel	1	31	550	190
Logement individuel	1	32	500	180
Logement individuel	1	33	400	150
Logement individuel	1	54	400	150
Logement individuel	1	55	400	150
Logement individuel	1	56	472	170
Logement individuel	1	57	400	150
Logement individuel	1	58	400	150
Logement individuel	1	59	400	150
Logement individuel	1	60	400	150
Logement individuel	1	61	400	150
Logement individuel	1	62	400	150
Logement individuel	1	63	400	150
Logement individuel	1	64	400	150
Logement individuel	1	65	400	150
Logement individuel	1	66	400	150
Logement individuel	1	67	400	150
Logement individuel	1	68	400	150
Logement individuel	1	69	400	150
Logement individuel	1	70	500	180

Logement individuel	1	71	400	150
Bureaux, commerces et/ou services	0	Macro-lot 1	3 115	1 000
Logements collectifs sociaux	25	Macro-lot 2	4 237	2 500
Equipement public	0	Macro-lot 3	3 800	3 000
TOTAL TRANCHE 1	65	43	30 244	13 320

TRANCHE 1B				
Destination du lot ou du macro-lot	Nombre de logements autorisés	Numéro du lot ou du macro-lot	Superficie du lot ou du macro-lot (en m ²)	Surface de Plancher autorisée (en m ²)
Logement individuel	1	10	400	150
Logement individuel	1	11	400	150
Logement individuel	1	12	400	150
Logement individuel	1	13	400	150
Logement individuel	1	14	400	150
Logement individuel	1	15	530	180
Logement individuel	1	16	400	150
Logement individuel	1	17	400	150
Logement individuel	1	19	670	250
Logement individuel	1	20	600	200
Logement individuel	1	21	600	200
Logement individuel	1	34	500	180
Logement individuel	1	35	500	180
Logement individuel	1	36	500	180
Logement individuel	1	37	500	180
Logement individuel	1	38	500	180
Logement individuel	1	39	600	200
Logement individuel	1	40	500	180
Logement individuel	1	41	450	150
Logement individuel	1	42	700	250
Logement individuel	1	43	300	150
Logement individuel	1	44	300	150
Logement individuel	1	45	429	160
Logement individuel	1	46	400	150
Logement individuel	1	47	400	150
Logement individuel	1	48	400	150
Logement individuel	1	49	400	150
Logement individuel	1	50	400	150
Logement individuel	1	51	400	150
Logement individuel	1	52	400	150

Logement individuel	1	53	400	150
TOTAL TRANCHE 1	31	31	14 179	5 220

TRANCHE 2				
Destination du lot ou du macro-lot	Nombre de logements autorisés	Numéro du lot ou du macro-lot	Superficie du lot ou du macro-lot (en m ²)	Surface de Plancher autorisée (en m ²)
Logement individuel	1	72	500	180
Logement individuel	1	73	500	180
Logement individuel	1	74	400	150
Logement individuel	1	75	400	150
Logement individuel	1	76	400	150
Logement individuel	1	77	400	150
Logement individuel	1	78	400	150
Logement individuel	1	79	400	150
Logement individuel	1	80	500	180
Logement individuel	1	81	510	180
Logement individuel	1	82	400	150
Logement individuel	1	83	400	150
Logement individuel	1	84	500	180
Logement individuel	1	85	440	160
Logement individuel	1	86	400	150
Logement individuel	1	87	500	180
Logement individuel	1	88	400	150
Logement individuel	1	89	300	150
Logement individuel	1	90	400	150
Logement individuel	1	91	300	150
Logement individuel	1	92	300	150
Logement individuel	1	93	420	150
Logement individuel	1	94	500	180
Logement individuel	1	95	400	150
Logement individuel	1	96	400	150
Logement individuel	1	97	400	150
Logement individuel	1	98	400	150
Logement individuel	1	99	400	150
Logement individuel	1	100	400	150
Logement individuel	1	101	500	180
Logements collectifs sociaux	8	Macro-lot 4	717	1 000
Primo-accession	4	Macro-lot 5	714	440
TOTAL TRANCHE 2	42	32	14 001	6 190

TRANCHE 3				
Destination du lot ou du macro-lot	Nombre de logements autorisés	Numéro du lot ou du macro-lot	Superficie du lot ou du macro-lot (en m²)	Surface de Plancher autorisée (en m²)
Logement individuel	1	102	800	250
Logement individuel	1	103	400	150
Logement individuel	1	104	400	150
Logement individuel	1	105	400	150
Logement individuel	1	106	530	180
Logement individuel	1	107	600	200
Logement individuel	1	108	650	250
Logement individuel	1	109	500	180
Logement individuel	1	110	500	180
Logement individuel	1	111	400	150
Logement individuel	1	112	400	150
Logement individuel	1	113	450	160
Logement individuel	1	114	400	150
Logement individuel	1	115	917	250
Logement individuel	1	116	890	250
Logement individuel	1	117	600	200
Logement individuel	1	118	600	200
Logement individuel	1	119	600	200
Logement individuel	1	120	400	150
Logement individuel	1	121	400	150
Logement individuel	1	122	400	150
Logement individuel	1	123	400	150
TOTAL TRANCHE 3	22	22	11 637	4 000

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du dossier de ZAC.

La surface de plancher disponible sera la somme des surface de plancher de chaque lot.

La surface constructible définie sur chaque lot et portée sur le plan de masse subsiste, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

ARTICLE 7 - TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

Chaque acquéreur de parcelle de la présente ZAC aura à sa charge, outre le coût de son habitation et de ses dépendances les travaux suivants :

- Les frais d'établissement des réseaux à l'intérieur du terrain cédé,
- L'adaptation au sol de sa construction déterminée par son Maître d'Œuvre et sous sa propre responsabilité. Dans ce sens, il est fait obligation aux acquéreurs de prendre toutes

précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et du sous-sol et pour ce faire, procéder obligatoirement à tous sondages et étude de sol.

- Les travaux de quelque nature que ce soit non prévus au dossier de ZAC, lequel délimite nettement ceux mis à la charge de l'Aménageur,
- La reconstruction des bordures et trottoirs dégradés après achèvement de ses travaux,
- La réalisation de ses clôtures mitoyennes (entre deux lots).

ARTICLE 8 - UTILISATION DES VOIES

8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

Les acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits et pour ce faire, **s'engagent à veiller pendant la construction à ce que :**

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas la charge réglementaire,
- les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels,
- des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas,
- la protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue soit : par platelage, par grave-ciment sur polyane ou tout moyen efficace,
- le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle et en aucun cas sur la chaussée,
- les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante. Les déblais seront évacués en lieu de décharge agréé par le maître d'œuvre de l'opération et en aucun cas les déblais ne seront mis sur les parcelles de la ZAC.
- le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts,
- aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur de la ZAC.

Dans le cas de construction en limite de voie, (chaussée, trottoirs, passages piétons, espaces verts, etc. ...) le blocage sera proprement découpé à la scie ou au marteau piqueur, de façon à ne causer aucun dommage aux parties à conserver.

En tout état de cause, afin de respecter les prescriptions énoncées ci-dessus, l'acquéreur s'oblige, préalablement à toutes prestations, à informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot qu'il a acquis, du contenu du présent cahier des charges.

A cet effet, il s'engage à faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises de construction et y faire porter la mention "lu et approuvé - bon pour accord".

Il s'engage en outre à obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.

Il s'engage enfin à réaliser un constat d'huissier ou "un état des lieux" contradictoire dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière à ce que les parties communes de la ZAC, voirie et réseaux, situés au droit de son lot soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.

Dans tous les cas, l'acquéreur sera tenu pour personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.

8.2. Stationnement

Afin d'harmoniser le stationnement à l'intérieur de la ZAC, les acquéreurs des lots devront prioritairement stationner sur l'emprise de leur parcelle :

- Les places de stationnements privées non closes situées sur l'emprise des lots, au nombre de deux, ne devront en aucun cas être fermées par les acquéreurs, sous peine de démolition de la clôture concernée, au frais de l'acquéreur, et amende à son encontre de dix mille euros (10 000 €) versée au profit de la Commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de cette ZAC. Cette sanction sera exécutoire et ce après une mise en demeure, par l'Aménageur ou la Commune, par simple lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.
- Les places de stationnements créées par l'Aménageur sur l'emprise des voies publiques sont principalement réservées aux visiteurs.
- Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, les mobiles homes d'habitations, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par la Commune. Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, ainsi que les voitures de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant au propriétaire ou locataire des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement de la ZAC et sur les lots.

8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

Les voies et trottoirs devront être tenus libres et en parfait état de propreté et il n'y sera fait, sous aucun prétexte, de dépôt d'immondices ou d'objets quelconques.

Les boues, ordures ou matériaux pouvant s'accumuler dans les caniveaux devront être enlevés aux frais du riverain le plus proche.

Les propriétaires ou les occupants des terrains à bâtir maintiendront en état de propreté l'accotement ou le trottoir se trouvant au droit de leur parcelle.

En cas de neige ils devront faire le nécessaire pour la débayer afin d'assurer le passage piéton.

8.4. Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un programme d'aménagement sur une propriété voisine, l'Aménageur et les acquéreurs de lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte de ce nouveau programme. Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec l'Aménageur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés et financés par lui.

Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'Aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux de la ZAC, devront participer aux charges d'entretien dans la même proportion.

ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

Les lots sont vendus en vue de la réalisation principale de constructions à usage d'habitation.

Toutefois, une partie de celles-ci pourra être utilisée à usage de profession libérale.

Le macro-lot n°1 accueillera des professions libérales, bureaux et/ou commerces. Le macro-lot n°3 est réservé à un équipement public, sous réserve de l'autorisation de la Commune.

Le prix de chacun des lots de terrain ainsi que les modalités de paiement seront fixés dans le contrat de vente signé par chacun des acquéreurs. Ceux-ci supporteront notamment, le jour de la signature de l'acte de vente, les frais, droits et honoraires de cette vente et les frais de dépôt de pièces du dossier de réalisation à la conservation des hypothèques.

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain vendu l'année de la vente, seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, "prorata temporis", c'est-à-dire proportionnellement à la durée de possession du terrain.

Une provision au titre de cet impôt foncier, sera versée par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte de vente.

L'Aménageur régularisera ultérieurement les sommes réellement dues, en fonction des relevés fonciers fournis par l'administration, déterminera le montant réel de cet impôt et imputera ou remboursera à l'acquéreur le différentiel des sommes réellement exigibles.

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'acte de vente et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance des sols, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage ou de terrassement en terrain rocheux.

L'acquéreur a toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder par son Maître d'œuvre, si ce dernier le juge nécessaire, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

En tout état de cause et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à la charge de l'acquéreur et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

Chaque acquéreur prendra les V.R.D. dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison du dit état. De même, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune prestation supplémentaire aux travaux prévus au dossier de ZAC, quand bien même les réglementations auraient été modifiées entre la date de l'approbation et le jour de son acquisition.

En cas de construction en limite de propriété, l'acquéreur devra impérativement veiller à ce que l'emplacement de sa construction soit bien fait en limite exacte de propriété, ses fondations sur le côté jouxtant le lot voisin.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.

Les constructions éventuelles en sous-sol ne seront pas raccordables en gravitaire au réseau d'assainissement.

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux. La police d'assurance devra contenir une clause assurant le recours des voisins.

ARTICLE 10 - RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE

10.1. Entretien et propreté des lots

Les terrains à bâtir devront être tenus constamment en état de propreté et d'entretien, dès le jour de la signature de l'acte de vente, de manière à ce que l'aspect de la ZAC ne s'en trouve pas altéré, notamment en état de parfaite propreté végétale.

Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière par les propriétaires. En cas de carence d'entretien des haies débordant sur l'espace public, la municipalité se réserve le droit de les faire entretenir et élaguer, en enjoignant les propriétaires défaillants à participer financièrement à ces travaux.

Les lots non construits seront entretenus par les propriétaires (acquéreurs ou Aménageur). En cas de carence d'entretien, la Commune se reverse le droit de mettre en demeure le propriétaire défaillant de réaliser les travaux d'entretien. Sans résultat dans le délai imparti, la Mairie procédera d'office aux travaux d'entretien et enjoindra le propriétaire défaillant à la prise en charge financières des travaux réalisés.

Afin d'éviter tous risques d'incendie, les propriétaires des lots seront tenus de se conformer aux réglementations, tant départementales que communales, en vigueur pour le débroussaillage.

Chaque propriétaire reste responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son sol, qu'ils aient ou non été plantés par lui et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête. Lors d'un abattage éventuel, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux terrains à bâtir voisins, aux parties communes et les réparer s'il est en cause.

Il est par ailleurs expressément interdit à chaque personne, et notamment à chaque acquéreur de lot, de porter des déchets végétaux ou autres sur les terrains non construits de la ZAC. Les végétaux ou autres détritiques ne pourront être brûlés sur l'emprise des lots ou des espaces communs, et devront être évacués dans une décharge locale.

Dans le cas où des dépôts sauvages seraient faits sur les lots non vendus appartenant à l'Aménageur, ce dernier se réserve le droit de faire enlever lesdits dépôts, aux frais exclusifs des co-lotis concernés.

L'acquéreur donne pouvoir au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

10.2. Entretien des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être entretenus à un rythme triennal ou dès lors que la Commune en fait la demande motivée de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

L'enduit ou peinture des murs de façade et des murs de clôture est obligatoire.

Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire, libre à lui de se retourner pénalement contre les fautifs éventuels.

10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, seuls les végétaux sont autorisés contre les grillages. Il est en conséquence interdit sur la ZAC de fixer des pare-vue en toile ou canisses sur les grillages servant de clôture des lots et ce pour maintenir l'esthétique d'ensemble du projet.

Les climatiseurs devront être disposés au pied des façades, aux endroits les moins visibles de la voie publique.

Ils ne pourront donc pas être situés, pour des raisons esthétiques, sur les façades hautes des constructions et au pignon de celles-ci.

Les panneaux photovoltaïques devront être soigneusement intégrés aux sous toitures de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

De même, les paraboles et les antennes de télévision devront être intégrées dans la toiture et placées dans les parties du toit les moins visibles de la voie publique.

10.4. Bon voisinage

Le bon voisinage est principalement lié au respect et à la tranquillité de ses proches voisins.

Il est de plus interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies de la ZAC ou sur les espaces communs où les déjections canines devront être ramassées par les propriétaires des chiens concernés.

Les barbecues devront être principalement électriques ou le cas échéant à gaz.

Dans le cas contraire ils devront être intégrés à la construction, avec un conduit d'évacuation des fumées directement sur le toit et ce afin de ne pas enfumer le voisinage et faire partager, malgré eux, les odeurs de grillades à l'ensemble des co-lotis de la ZAC.

Etant entendu que dans le cas où l'acquéreur déciderait de louer sa construction, il devra faire accepter et signer le présent cahier des charges à son locataire et répondra de celui-ci si les co-lotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.

10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur versera le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de HUIT CENTS EUROS (800 €) en sus du prix de vente.

Jusqu'à l'achèvement de la dernière construction au sein de la ZAC, les diverses sommes versées sur le compte séquestre seront mises à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par les acquéreurs des obligations ci-dessus définies à l'article 10, sur présentation de factures visées par l'Aménageur.

Les sommes séquestrées serviront notamment à financer le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes de la ZAC ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'Aménageur, pendant les chantiers de construction, ou à financer la remise en état de toutes clôtures, brises-vue, aménagements disgracieux et équipements non conformes au présent cahier des charges, au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères ou à toutes autres pièces du dossier de ZAC.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

ARTICLE 11 - SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE

11.1. Servitudes générales

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre l'Aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A ce propos, les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.

La remise en état sera faite aux frais du demandeur des travaux.

En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et gaz), les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.

Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.

La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins.

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.

Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

Il est rappelé que les propriétaires des lots ne pourront apporter aucune modification aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le présent cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

11.2. Servitudes spécifiques

Les clôtures situées dans les zones inondables définies au Plan de Prévention des Risques d'Inondation devront être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement des eaux pluviales.

Les lots n°29, n°79 et le macro-lot n°3 seront grevés d'une servitude de passage du réseau d'eau pluviale.

Les lots n°1 et n°4 sont grevés d'une servitude visuelle afin de réduire les vues sur les constructions existantes. Ainsi, à l'étage de leur façade Nord, il n'est autorisé que des verres dormants ou des puits de lumière.

Le lot n°4 devra réaliser un massif d'arbres et/ou arbustes de son choix afin d'occulter complètement les vues sur le jardin de la parcelle AI n°377, et ce dans un délai d'un an suivant l'acquisition de sa parcelle.

Les lots n°29 à n°39 sont grevés d'une servitude visuelle afin de réduire les vues sur les constructions existantes. Ainsi, à l'étage de leur façade Nord-Ouest, il n'est autorisé que des verres dormants ou des puits de lumière.

11.3. Droit de passage

Sans objet

ARTICLE 12 - PUBLICITÉ

L'aménageur se réserve le droit d'édifier sur l'emprise des parties communes et de certains lots de la ZAC, tous panneaux publicitaires nécessaires à promouvoir sa notoriété et ses actions de commercialisation et la promotion de l'artisanat local.

Par contre, il est interdit aux co-lotis de procéder à tous affichages ou publicités à l'exception du panneau légal de leur permis de construire et de leur plaque professionnelle s'ils exercent une activité professionnelle libérale dans leur habitation.

ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE

Le transfert des parties communes sera effectué directement au profit de la collectivité, à la fin de la ZAC.

Toutefois si le transfert à la Commune n'a pas lieu dans le délai maximum de 3 ans suivant la vente du dernier lot et que les parties communes restent dans ce cas privatives, les sommes consignées chez le notaire seront réparties entre les acquéreurs en charge de la gestion et l'entretien de celles-ci.

Substitution

A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, la Commune 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 l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges de la ZAC feront foi entre l'Aménageur et les acquéreurs entre eux.

Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête des acquéreurs ou de l'Aménageur, sans toutefois qu'il en résulte pour ce dernier une obligation.

Les règles de droit privé mentionnées dans le présent cahier des charges et ayant trait aux rapports de l'Aménageur et des acquéreurs ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une modification sans l'accord préalable écrit de l'Aménageur ou de ses ayants-droit.

Toutefois, les articles ou dispositions autres que ceux concernant les règles établies entre l'Aménageur et les propriétaires de la ZAC pourront, dans les rapports entre lesdits propriétaires, être modifiés conformément à l'article L442-10 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur, lequel exige l'accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 3/4 des superficies des lots de la ZAC ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.

ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

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

Le présent cahier des charges et le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC seront rappelés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'Aménageur primitif, que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

ARTICLE 16 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée sur la ZAC.

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'Aménageur fait élection de domicile en l'Étude du Notaire, dépositaire des dites pièces, à savoir :

Maître TZELEPOGLOU
ZA Les Coustelliers - 35 avenue Royale
34160 CASTRIES
Tel : 04.67.87.67.77

A VENDARGUES, le _____

Fait à VENDARGUES, le 4 décembre 2015,

Signatures

Monsieur le Maire de RESTINCLIERES

Max PORTALES, PDG SAS HECTARE