

ZAC MITRA

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Superficie : environ 16 ha 66 a 00 ca

BAIL EMPHYTEOTIQUE SAT/SAS ELEMENTS

yf

PAE

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDEX

ARTICLE 8 - NULLITE

TITRE II

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

10.1 - Utilisation

10.2 - Entretien

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURE

ARTICLE 12 BIS - FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

ARTICLE 13 - DESERTE DES TERRAINS CEDES OU OUES

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'ENTREPRENEUR DU CONSTRUCTEUR

TITRE III

REGLES SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

ARTICLE 21 - ASSOCIATIONS SYNDICALES

ARTICLE 22 - ASSURANCES

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS

ARTICLE 24 - LITIGES, SUBROGATION

ANNEXES

1- CAHIER DES LIMITES DES PRESTATIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

vr

pbe

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Aux termes d'un traité de concession approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2002 passée en application des articles L.300.4 -L.321.1 et R.321.1 du Code de l'urbanisme, Nîmes Métropole a concédé à la Société SAT la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC MITRA.

Conformément aux dispositions de l'article 14 III du cahier des charges de concession, lequel est conforme au modèle type approuvé par le décret du dix-huit février mil neuf cent soixante-dix-sept et de l'article R 311.19 du Code de l'Urbanisme, la SEM 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.

1.2. 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 trois février mil neuf cent cinquante cinq, en application des dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations de la SEM et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, 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 la SEM. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la SEM et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.

Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SEM. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SEM déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4. A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la SEM 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. Les prescriptions du présent cahier des charges seront annexées 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.

1.6. 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, concessionnaire, 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 immeuble 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 desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

1.7. Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la convention de concession, le prix de cession, de location du terrain ou le montant de la participation des propriétaires adhérents au présent cahier des charges est fixé par la SEM en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession, de location ou dans la convention de participation.

Cela exposé, la SEM entend diviser et céder les terrains de la ZAC dans les conditions prévues ci-dessous.

uf

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

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera donc pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315.2 du Code de l'Urbanisme.

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DU BAIL

La cession, la location ou la convention de participation est consentie en vue de la construction d'une centrale photovoltaïque. Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du PLU et à celles du titre II ci-après.

La superficie des constructions prévues est de 16 h 66 a 00 ca

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1) commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEM son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire ; le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la SEM un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
- 2) déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à dater de la signature de la promesse synallagmatique.
- 3) entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte authentique de cession ou des actes authentiques de cession relatifs à chacune des tranches.
- 4) avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 (vingt quatre) mois à compter de la signature de l'acte authentique. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SEM.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Si les délais prévus à la promesse de location nécessitent d'être prorogés, la SEM et le constructeur conviennent de se rapprocher pour déterminer les nouveaux délais de réalisation figurant dans ledit acte.

Handwritten mark

ARTICLE 6 – RESILIATION DE L'ACTE DE LOCATION

Les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.
Toutefois, en cas de non-respect des délais de l'article 4 ci-avant, le bail pourra être résolu de plein droit par le BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de recourir à la justice.

ARTICLE 7 - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Le constructeur est autorisé à céder le bail dans les conditions stipulées dans l'acte de location.

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 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. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par la SEM, le concédant ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE COMMUNAL : VOIRIE ET ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM

La SEM exécutera en accord avec le concédant et les administrations concernées, conformément au PLU, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires ou à une association syndicale. Les limites des prestations dues à ce titre par la SEM sont définies par le programme des travaux inclus dans le dossier de réalisation de la ZAC et par le cahier des limites de prestations techniques particulières (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de location ou dans ses annexes, la SEM s'engage :

- à exécuter dans les deux mois de la signature du bail, d'une part, une voirie provisoire permettant l'accès à la parcelle louée.

me

- à assurer une desserte convenable des constructions réalisées par le preneur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU, dans un délai de 2 mois à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords du bâtiment de tout dépôt de matériel et matériaux, établi contradictoirement entre la SEM et le constructeur à la demande de ce dernier ; étant précisé que le point de départ desdits 2 mois sera obligatoirement antérieur à la livraison de la centrale photovoltaïque autorisée

- à exécuter la voirie définitive dans un délai de deux mois à compter de la fin de la construction de la centrale photovoltaïque.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SEM si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 10 - VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES

Dès leur ouverture au public, des voies et places réalisées par la SEM, la police y sera assurée par le maire conformément à la loi.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

11.1 - PLU

Le constructeur et la SEM s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan etc...) et toutes modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le PLU est un document réglementaire, et les extraits de ce PLU qui pourraient être joints au présent cahier des charges ne le seront qu'à titre d'information. Ils ne constituent pas des pièces contractuelles.

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

11.2 Dispositions architecturales

Le cahier des options d'urbanisme, d'architecture et paysagères est annexé au présent cahier des charges (cf. annexe) " le constructeur s'engage à établir tous ses projets de construction, qui tiendront compte des spécificités d'implantations et architecturales édictées dans le cahier joint en annexe, en étroite liaison avec la société et les hommes de l'art qu'elle aura désignés ; en particulier, il s'oblige à déposer auprès de la SEM un exemplaire de toute demande de permis de construire un mois avant le dépôt du dossier auprès des services instructeurs de la Mairie.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

La SEM procédera, si elle ne l'a déjà fait et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération.

Tout constructeur d'une parcelle contiguë des lots non encore vendus par la SEM ne peut en aucun cas réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout constructeur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 12 BIS - FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Il est ici rappelé la réglementation relative à la prise en compte du patrimoine archéologique pour les opérations, installations ou travaux soumis à permis de construire ou à autorisation.

En conséquence, dans le cas où le Service Régional de l'Archéologie demanderait la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le Constructeur et l'Aménageur conviennent de se rapprocher en vue d'établir des modalités pour la poursuite de l'opération.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS LOUES

La limite des prestations dues par la SEM et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains loués est précisée dans un " cahier des limites des prescriptions techniques " qui sera annexé à l'acte de location et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de la SEM seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec le concédant, conformément aux prescriptions du PLU en cours de modification et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

En cas d'inexécution par la SEM des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEM.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Sans objet

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

Etude des projets d'utilisation des lots cédés :

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEM et lui communiquera l'avant-projet puis le projet définitif pour accords préalable.

La SEM s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des constructions projetées ne peuvent nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Le constructeur devra déposer à la SEM le dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la SEM puisse s'assurer que les travaux projetés soient compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SEM pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

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

En aucun cas, la SEM ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

17.1 - Prescriptions de chantier

Le constructeur s'engage à imposer à ses entrepreneurs le respect des dispositions des prescriptions de chantier faisant l'objet du titre I de l'annexe du présent CCCT, par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

17.2 - En outre, les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEM. 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 dans les 3 mois des entrepreneurs pour la réparation des dégâts causés ou le paiement des sommes qui leur sont réclamées par la SEM, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur 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 plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

En garantie de ces obligations, le constructeur versera à la société, lors de la signature de l'acte, une somme de 15 000 €, somme qui sera remboursée au constructeur après achèvement des travaux si aucun dégât n'est à imputer à l'encontre des entreprises du constructeur.

17.3 - Hygiène et sécurité

Le constructeur s'oblige à respecter la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et de protection de la santé des travailleurs sur les chantiers et en particulier la loi 93-1418 du 31.12.93 et le décret 94-1159 du 26.12.94.

Le constructeur s'engage à faire respecter ces règles à tous les entrepreneurs qui interviendront pour la réalisation de son programme.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

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 et végétaux morts ou détruits.

Ut

LR

ARTICE 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, télécommunications, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la SEM, le concédant, les concessionnaires ou pour leur compte, ainsi que les servitudes d'entretien qui y sont associées.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les constructions, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire de louer 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.

ARTICLE 21 - ASSOCIATION SYNDICALE

Sans objet

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Le constructeur devra contracter un contrat d'assurance conformément à l'article 8.1.8 du bail susvisé.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19) pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m2 de plancher hors œuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément aux actes de vente. Toutefois,

PK

JK

les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION

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

La SEM 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.

Etabli par la SAT, le 7 mars 2018

Pour la SAT
Le Directeur Général



Antoine COTILLON

Pour le CONSTRUCTEUR
SAS ELEMENTS



Pierre-Alexandre CICHOSTEPSKI

Pour la Communauté d'Agglomération
NIMES METROPOLE
Le Président



Yvan LACHAUD



pac
vlt

Annexes : 1- Cahier des limites des prestations techniques particulières

YR

—

AD

ANNEXE 1
CAHIER DES LIMITES
DES PRESTATIONS TECHNIQUES
PARTICULIERES

4

}

PR

PREAMBULE

Par traité de concession approuvé par délibération du Conseil Communautaire, le 26 juin 2002, Nîmes Métropole a concédé à la Société d'Aménagement des Territoires – SAT (ex-SENIM), désignée dans ce qui suit par la " Société ", une partie des tâches d'aménagement et d'équipement à réaliser dans la ZAC MITRA créée le 6 septembre 2007 par Délibération du Conseil Communautaire.

Parmi les missions confiées à la Société, figurent l'étude, la construction des voiries et réseaux divers, et l'aménagement des espaces collectifs, nécessaires à la desserte des secteurs privatifs sur lesquels interviennent les promoteurs, constructeurs et investisseurs, désignés dans ce qui suit par le " Constructeur ".

La Société, maître d'ouvrage, et ses maîtres d'œuvre travaillent en étroit contact avec le Constructeur et ses techniciens et assurent l'unité d'action et de coordination rationnelle de l'opération.

Le présent document précise, pour chaque catégorie d'ouvrage, les frontières entre les prestations dues par le Constructeur et par la Société ; il sert de base au partage de ces prestations.

↑↑

pe

TITRE I

PRESTATIONS DE CHANTIER

Le Constructeur, à son initiative et à sa charge, traitera directement avec les services concessionnaires, des modalités de desserte du chantier, notamment en ce qui concerne l'eau, l'énergie électrique et le téléphone.

Les consommations correspondantes sont à sa charge.

Le constructeur soumettra pour accord à la Société les modalités de dessertes projetées afin d'éviter que les dispositions envisagées ne gênent la réalisation des travaux définitifs à charge de la Société.

Le plan des installations de chantier sur lequel figurera la position des accès rapprochés doit être obligatoirement remis à la Société avant toute occupation des lieux.

Les surfaces éventuellement mises à la disposition du Constructeur par la Société doivent être remises en fin de chantier en parfait état dans les conditions explicitées au chapitre "Espaces verts" du présent document.

Le chantier du Constructeur doit être obligatoirement clos par ses soins et avoir un panneau de publicité mentionnant les noms et responsabilités des intervenants.

La voie extérieure d'accès au chantier devra être maintenue en bon état à charge du Constructeur.

Un document « état des lieux » sera établi contradictoirement entre le constructeur et la société, avant le démarrage du chantier du constructeur.

TITRE II

PRESTATIONS DEFINITIVES

Ces prestations concernent la réalisation de l'ensemble des travaux d'aménagement de l'opération. D'une façon générale, la Société intervient sur les espaces collectifs du PLU, destinés à être intégrés au domaine public et le Constructeur intervient à l'intérieur des espaces privatifs qui lui sont cédés.

1- DOCUMENTS A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR

Aucune construction ne peut être entreprise sans l'autorisation écrite de la Société concessionnaire, ni l'accord des Maîtres d'œuvre de la Société sur les documents techniques désignés ci-après.

Les documents qui doivent être présentés à la Société aux différentes phases des études sont de deux ordres :

- les documents généraux permettant de confronter les projets avec les prévisions d'aménagement général de l'opération.
- les documents de détail, définissant les implantations précises, les volumes, les options architecturales, les colorations de façades et tous les éléments permettant à la Société et aux concepteurs qui l'assistent, de juger de l'intégration d'un programme particulier à l'aménagement de l'ensemble des opérations.

A tous les stades des études, le Constructeur doit rester en contact permanent avec la Société concessionnaire et ses Maîtres d'œuvre. A cet effet, celle-ci organisera des réunions de travail coordonné en présence de son urbaniste, de ses techniciens et des Maîtres d'œuvre du Constructeur.

Le but à atteindre est d'obtenir, le plus en amont possible, par un travail d'équipe pluridisciplinaire, pour chaque programme ou ensemble de programmes, un plan de masse détaillé au 1/500e ayant reçu l'accord de toutes les parties.

Les documents que doit fournir le Constructeur à la Société sont :

- un plan de situation de son opération dans le périmètre de la ZAC, au 1/1000e
- un plan de masse au 1/500e ou 1/200e
- un plan d'épannelage volumétrique au 1/500e ou 1/200e
- 2 profils topographiques, en long et en travers, au droit de la construction dans la limite de la propriété, rattachés au Nivellement Général de la France (NGF)
- le volet paysager, conformément aux termes de la loi du 8 janvier 1993 complétant l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces documents doit être suffisamment détaillé pour une bonne compréhension du projet et comporter notamment les indications suivantes :

- voiries de dessertes intérieures
- niveaux de rez-de-chaussée
- accès pompiers, handicapés, poids lourds...
- emplacements de stationnements en surface
- emplacements des aires de stockage, de dépôts...
- affectation des espaces bâtis et surfaces de plancher Hors Œuvre Nette correspondantes
- prospects cotés
- emplacements des équipements thermiques, poste de transformations de détente, de surpression...
- coupes, façades, choix des colorations, clôtures, plantations, éclairages...
- détails des enseignes...

Tous les documents graphiques étant obligatoirement rattachés au système de coordonnées Lambert et au nivellement général NGF. Les documents graphiques seront rassemblés dans un ou plusieurs fichiers Autocad que le constructeur fournira en 1 exemplaire à la Société.

2- MISE EN ETAT DES SOLS

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Limite du terrain cédé	Démolitions et évacuation d'ouvrages et constructions diverses Déplacement ou mise en conformité des lignes aériennes	Débroussaillage et décapage de la terre végétale Enlèvement des anciens réseaux privés désactivés Terrassements à l'intérieur du lot privatif

nt

}

PRE

3- VOIRIE - PIETONNIER

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Limite du terrain cédé	Voirie et piétonniers publics prévus au PLU	Tous les travaux intérieurs au lot privatif, y compris les accès à la voirie publique Les accès éventuels et servitudes d'entretien des équipements publics Les voies tertiaires nécessaires à la circulation sur son lot (en cas de morcellement autorisé du lot par le constructeur).

4- RESEAUX

Le terrain, objet du présent bail ne fait pas l'objet de desserte en réseaux (humides ou secs)

if

PR

TITRE III

PRESCRIPTIONS DIVERSES

1 - FONDS DE PLAN

Les fonds de plan parcellaire et topographique sont tenus à jour régulièrement par la Société au 1/1000e ou 1/500e.

2 - COORDINATION TOPOGRAPHIQUE

Le géomètre de la Société assure, à la charge du Constructeur, la coordination topographique : implantation, nivellement...

3 - PLANS APRES EXECUTION

Le Constructeur remet à la Société à l'achèvement de son programme, un levé topographique au 1/500e de son lot faisant apparaître l'ensemble des ouvrages et constructions réalisés.

Ce levé topographique doit être impérativement rattaché au système de coordonnées Lambert et au nivellement général NGF. Un exemplaire en fichier informatique Autocad sera également fourni.

Yr