

1AU-R-C-NC du PLUM

**Valloire Habitat** 

**Groupe ActionLogement**

**SAINT JEAN DE LA RUELLE**

**ZAC ALLEVILLE-NORD**

**ILOTS I 10**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION  
DES TERRAINS  
(CCCT)  
SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE  
DE LA ZAC**

## SOMMAIRE

### PREAMBULE

		<u>PAGES</u>
ARTICLE 1	Dispositions générales	4
ARTICLE 2	Division des terrains par VALLOIRE HABITAT	5

### TITRE I

ARTICLE 3	Objet de la cession	5
ARTICLE 4	Délais d'exécution	5
ARTICLE 5	Prolongation éventuelle des délais	6
ARTICLE 6	Sanctions à l'égard de l'acquéreur	6
	6.1 Dommages et intérêts (cas particuliers)	6
	6.2 Résolution de la vente	7
	6.3 Résiliation de l'acte de location	7
ARTICLE 7	Vente - location - morcellement des terrains cédés	8
ARTICLE 8	Nullité	8

### TITRE II

#### CHAPITRE I TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 9	Obligations de VALLOIRE HABITAT	9
ARTICLE 10	Voies - places et espaces libres publics	10
	10.1 Utilisation	10
	10.2 Entretien	10

#### CHAPITRE II TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11	Urbanisme et architecture	11
	11.1 PLU	11
	11.2 Prescriptions architecturales	11
ARTICLE 12	Bornage - Clôtures	11
ARTICLE 13	Desserte des terrains cédés	11
ARTICLE 14	Sanctions à l'égard de VALLOIRE HABITAT	12

ARTICLE 15	Branchements et canalisations	12
ARTICLE 15 bis	Electricité	12
ARTICLE 15 ter	Gaz	13
ARTICLE 16	Etablissement des projets de l'acquéreur - coordination des travaux	13
ARTICLE 17	Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur	14

### TITRE III

#### REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	15
ARTICLE 19	Usage des espaces libres - servitudes	15
ARTICLE 20	Tenue générale	15
ARTICLE 21	Assurances	15
ARTICLE 22	Litiges - subrogation	16
ARTICLE 23	Application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme	16
ARTICLE 24	Suppression de la ZAC	16
ANNEXE 1 (ART. 13)	Cahier des limites de prestations	
ANNEXE 2 (ART. 11-2)	Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, urbanistiques et environnementales –CPAUPE-	

## PREAMBULE

### **ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

1.1 Au terme d'une concession d'aménagement passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et approuvée par délibération du 8 juillet 2011, la Ville de SAINT JEAN DE LA RUEILLE a confié à la société VALLOIRE HABITAT, anciennement VALLOGIS et BATIR-CENTRE, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Alleville-Nord.

Conformément aux dispositions de l'article 12-2 de la concession d'aménagement, VALLOIRE HABITAT a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains ou immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC Alleville-Nord.

Suivant l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique le présent cahier des charges de cession de terrain sera annexé à l'acte de cession à intervenir entre l'aménageur et les différents acquéreurs.

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. 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.
- **Le titre II** définit les droits et obligations de l'aménageur et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux acquéreurs.
- **Le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs ayant-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 VALLOIRE HABITAT. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque acquéreur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, 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 L21-3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayant-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 VALLOIRE HABITAT. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, VALLOIRE HABITAT déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

A l'expiration de la convention d'aménagement visée à l'article 1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la Commune de SAINT JEAN DE LA RUEILLE sera substituée de plein droit à VALLOIRE HABITAT dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

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 des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions ou de locations successives.

**Ceci exposé, VALLOIRE HABITAT entend diviser et céder les terrains de la ZAC Alleville-Nord à SAINT JEAN DE LA RUELE, dans les conditions prévues ci-dessous :**

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR VALLOGIS**

Les terrains de la ZAC Alleville-Nord, à SAINT JEAN DE LA RUELE feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics et, d'autre part, ceux destinés à être cédés aux acquéreurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2b du Code de l'Urbanisme.

## **TITRE I**

### **ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

Le terrain objet de la cession est situé dans le secteur 1AU-R-C-NC du PLUM du PLU métropolitain, ZAC Alleville-Nord :

- Adresse du terrain : ZAC Alleville-Nord- à SAINT JEAN DE LA RUELE  
**Ilot I 10 pour 1 515 m<sup>2</sup>,**
- Identité du propriétaire : **VALLOIRE HABITAT**
- Identité de l'acquéreur : **VALLOIRE HABITAT**

Ce terrain est destiné à recevoir 5 logements individuels  
**d'une surface de plancher maximale de 500 m<sup>2</sup>.**

Ce programme devra être édifié conformément aux dispositions du PLUM d'ORLEANS METROPOLE , du présent CCCT et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), approuvé par délibération du Conseil municipal en date du en date du 29 juin 2022.

### **ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION**

L'acquéreur s'engage à :

- 4.1** Soumettre à l'approbation préalable de l'aménageur le choix du maître d'œuvre auquel il souhaite confier la conception de son projet de construction dans les 15 jours de la signature de la promesse de vente du terrain auquel est joint le présent CCCT.
- 4.2** Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à VALLOIRE HABITAT son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire.

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

- 4.3 Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **10 mois** à dater de la signature de la promesse de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre. En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.
- 4.4 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **12 mois** à compter de la délivrance du permis de construire présentant un caractère définitif.
- 4.5 Avoir réalisé les constructions dans un délai de **36 mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à VALLOIRE HABITAT d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'acquéreur, sous réserve de sa vérification par VALLOIRE HABITAT.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. VALLOIRE HABITAT pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

#### **ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

- 5.1 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 l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.
- 5.2 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 à l'acquéreur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais dans ce cas, l'acquéreur 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 DE L'ACQUEREUR**

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

##### **6.1 Dommages et intérêts (cas particuliers)**

- Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, VALLOIRE HABITAT le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 4.2, 4.3 et 4.4 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.5.
- Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, VALLOIRE HABITAT pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000<sup>e</sup> du

prix de cession hors taxes par jour de retard, avec un maximum de 10/100e (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, VALLOGIS pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

## 6.2 Résolution de la vente

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

La cession pourra également être résolue par décision de VALLOIRE HABITAT, 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.

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

- 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 VALLOIRE HABITAT, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre 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 l'acquéreur 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 VALLOIRE HABITAT.

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 VALLOIRE HABITAT, que sur les parties de terrains 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.

- Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation calculée comme il est dit à l'article 6.2 ci-dessus.
- Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la

première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

## **ARTICLE 7 – VENTE – LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES**

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

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser VALLOIRE HABITAT au moins 3 mois à l'avance de ses intentions.

VALLOIRE HABITAT 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 lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par VALLOIRE HABITAT, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, VALLOIRE HABITAT 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 déjà versés à VALLOIRE HABITAT.

L'acquéreur 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 de l'acquéreur lui-même.

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

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.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par VALLOIRE HABITAT ou à défaut par la commune de SAINT JEAN DE LA RUELLE.



## TITRE II

### CHAPITRE 1

#### **TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES PUBLICS**

##### **ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE VALLOIRE HABITAT**

VALLOIRE HABITAT exécutera, conformément à la convention d'aménagement signée avec la commune de SAINT JEAN DE LA RUEILLE, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés, soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites de prestations dues à ce titre par VALLOIRE HABITAT sont définies dans le « cahier des limites de prestations » (annexe 1).

1/ Chaque terrain cédé sera desservi par une voie publique à laquelle sera rattaché un réseau public :

- D'assainissement eaux usées ;
- De distribution d'eau potable ;
- De distribution en électricité ;
- De téléphone ;

A noter qu'il n'est pas prévu de réseau d'assainissement pluvial pour les terrains support de constructions, qui devront faire appel aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchements et les ouvrages de raccordement des divers réseaux pour desservir son terrain.

Tout accès ou branchement supplémentaire qui serait demandé par un acquéreur pourra être autorisé. L'acquéreur aura alors à sa charge, après approbation des projets par les divers concessionnaires, l'établissement des ouvrages de raccordement aux divers réseaux.

2/ VALLOIRE HABITAT assurera, conformément au programme des équipements publics annexé à la convention d'aménagement susvisée, la réalisation des installations d'éclairage public des voies structurantes et espaces libres publics.

Ces installations seront alimentées à partir de postes publics de transformation.

En matière de clôture des divers terrains, les acquéreurs seront tenus de se conformer aux prescriptions du PLUM et au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales - annexe 2 -.

Les acquéreurs des terrains seront tenus de maintenir de façon permanente les ouvrages ainsi réalisés en parfait état d'entretien.

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

- Dans les 3 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part une voirie provisoire suivant le tracé de la voie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation de chantier à proximité de ladite parcelle ;
- 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, conformément aux dispositions du PLUM ;
- La voirie définitive dans un délai de 18 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le programme seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

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

## **ARTICLE 10 – VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS**

### **10.1 Utilisation**

Jusqu'à leur remise à la commune de SAINT JEAN DE LA RUELE, VALLOIRE HABITAT pourra interdire au public, et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places en cours de réalisation. Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

### **10.2 Entretien**

Jusqu'à leur remise à la commune de SAINT JEAN DE LA RUELE, chaque acquéreur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférents.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface de plancher des édifices construits « hors eau » sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits « hors eau » sur la zone.

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

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise à la commune de SAINT JEAN DE LA RUELE, celle-ci en assurera l'entretien.

## CHAPITRE 2

### **TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS**

#### **ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE**

##### **11.1 PLUM**

L'acquéreur et VALLOIRE HABITAT s'engagent à respecter les dispositions du PLUM dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, documents graphiques, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le PLUM est un document réglementaire.

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

##### **11.2 Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales – CPAUPE-**

Les Acquéreurs devront se conformer aux dispositions décrites dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales, formant l'annexe 2 du présent cahier des charges de cession de terrain.

#### **ARTICLE 12 - BORNAGE / CLOTURES**

**12.1** VALLOIRE HABITAT procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra à ses frais désigner un géomètre afin de dresser contradictoirement acte de cette opération.

**12.2** Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des terrains non encore cédés par VALLOIRE HABITAT ne peut en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser à l'acquéreur voisin, 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.

Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains situés à l'extérieur du périmètre de la ZAC.

#### **ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES**

La limite des prestations dues par VALLOIRE HABITAT et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans un « cahier des prescriptions techniques particulières » qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de VALLOIRE HABITAT seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la convention d'aménagement conclue avec la commune de SAINT JEAN DE LA RUELLE, dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

## **ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE VALLOIRE HABITAT**

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

## **ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages par VALLOIRE HABITAT à la commune de SAINT JEAN DE LA RUEILLE ou aux sociétés concessionnaires, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc. établis par VALLOIRE HABITAT et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Ces branchements, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements en vigueur qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

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

L'acquéreur fera également son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement du versement des taxes susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

## **ARTICLE 15 BIS - ELECTRICITE**

**15b1** Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les acquéreurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique, les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires en vigueur, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et l'acquéreur.

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

**15b2** Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis ont été requis par VALLOIRE HABITAT, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit d'ENEDIS. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

## **ARTICLE 15 TER - GAZ (en cas de desserte en gaz de la parcelle)**

**15t1** Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

**15t2** En temps opportun et au plus tard avant exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'acquéreur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux « ad-hoc » nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.

L'acquéreur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- Pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause ;
- Disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

**15t3** Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis ont été requis par VALLOGIS, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GRDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

## **ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DE L'ACQUEREUR COORDINATION DES TRAVAUX**

### **16.1 Etablissement des projets de l'acquéreur**

VALLOIRE HABITAT fournira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, VALLOIRE HABITAT pourra notamment établir des plans masse définissant le parti architectural et d'organisation ainsi que les contraintes techniques particulières qui en découlent.

VALLOIRE HABITAT pourra également établir des esquisses de plans masse qu'il fournira à l'acquéreur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 1 du présent cahier, dite « cahier des prescriptions techniques particulières ».

L'acquéreur devra établir ses projets en concertation étroite avec VALLOIRE HABITAT et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus.

VALLOIRE HABITAT s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que l'acquéreur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Il devra communiquer à VALLOIRE HABITAT deux exemplaires du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus pour que

VALLOIRE HABITAT puisse s'assurer que les travaux projetés sont 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).

VALLOIRE HABITAT vérifiera auprès de l'architecte de la ZAC que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires.

Par ailleurs, conformément aux règles du PLU, chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives. Ainsi, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées devront être gérées par le biais d'un massif, d'une tranchée drainante, ou de tout autre dispositif permettant le stockage temporaire par infiltration à la parcelle d'un volume d'eaux pluviales adapté à la construction. La pluviométrie à prendre en compte est la décennale de 120 minutes de la station Météo France Paris Montsouris, qui correspond à **une hauteur d'eau de 42,01 mm sur 2 heures pour une période de retour décennale**. Le calcul dimensionnel des ouvrages correspondants et leurs caractéristiques techniques seront communiqués à VALLOIRE HABITAT au stade du projet, qui s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, de la cohérence entre les hypothèses de calcul et les solutions techniques proposées.

L'examen du dossier de demande de permis de construire et de son volet assainissement des eaux pluviales par VALLOIRE HABITAT ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

## **16.2 Coordination des travaux**

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

En aucun cas VALLOIRE HABITAT ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## **ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR**

Les acquéreurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par leurs entreprises aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par VALLOIRE HABITAT. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux, à un état des lieux entre l'acquéreur et VALLOIRE HABITAT. L'acquéreur 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.

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

Les acquéreurs ou leurs ayants cause demeurent seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers ou à VALLOIRE HABITAT par leurs constructions et ouvrages ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grues, engins de chantier,...), nonobstant le fait que le programme ou le plan des constructions ou de travaux résulte d'une obligation du constructeur imposée par l'acte de vente ou par le présent chier des charges ou leurs annexes.

### TITRE III

## REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

### ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

Chaque acquéreur 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 - USAGE DES ESPACES LIBRES / SERVITUDES

**19.1** Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrains, sont réputées « espaces privatifs » à usage exclusif des acquéreurs ou leurs ayant-cause.

**19.2** L'acquéreur 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, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câble, etc. telles qu'elles seront réalisées par VALLOIRE HABITAT, la commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

### ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. 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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

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 société pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la convention d'aménagement.

### ARTICLE 21 - ASSURANCES

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

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

## ARTICLE 22 - LITIGES / SUBROGATION

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

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

## ARTICLE 23 – APPLICATION DE L' ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L' URBANISME

Le présent cahier des charges de cession des terrains est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et ce, dans le seul cas de la cession entre l'aménageur et l'acquéreur.

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges de cession de terrains ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

## ARTICLE 24 – SUPPRESSION DE LA ZAC

A compter de la suppression de la ZAC, le présent cahier des charges de cession de terrains deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, issu de la loi n° 2000-1208 du 13 novembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU).

En cas de suppression de la zone, les dispositions de droit privé et notamment les servitudes réciproques, les règles d'usage ainsi que l'organisation de la gestion des équipements d'intérêt commun ne deviendront pas caducs.

Le présent cahier des charges est établi par VALLOIRE HABITAT.

Le 25 MARS 2024

L'aménageur,

Vu et approuvé

Le Maire

  
Valloire Habitat  
Groupe Action Logement  
24 rue du Pot de Fer CS 51717  
45007 ORLÉANS CEDEX 1  
S.A. au capital de 89 049 200€ - RCS ORLÉANS

L'acquéreur

  
Valloire Habitat  
Groupe Action Logement  
24 rue du Pot de Fer CS 51717  
45007 ORLÉANS CEDEX 1  
S.A. au capital de 89 049 200€ - RCS ORLÉANS



Chaque cession donnera lieu à l'approbation d'un cahier des charges approuvé par le Maire conformément à l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et sera transmis au représentant de l'Etat ainsi qu'il est prévu par la loi du 2 mars 1982 complétée par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.