

**SAS MARIGNAN**

Groupement :  
SHEMA  
FONCIM  
ELBEUF-SUR-SEINE

Bureaux :  
Les Rives de l'Orne  
15 avenue Pierre Mendès France  
BP 53060  
14018 CAEN Cedex 2  
Tél : 02.31.46.91.40 – Fax : 02.31.46.91.41

## CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

### ZAC MARIGNAN A ELBEUF-SUR-SEINE



# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>Article 1 - Dispositions générales.....</b>	<b>5</b>
1.1 Etablissement du CCCT.....	5
1.2 Organisation du CCCT .....	5
1.3 Opposabilité .....	5
1.4 Substitution.....	5
1.5 Insertion dans l'acte .....	6
1.6 Appellation des parties.....	6
1.7 Fixation du prix de cession .....	6
<b>Article 2 - Division des terrains par l'aménageur .....</b>	<b>6</b>
<b><i>Titre I - Dispositions d'ordre public .....</i></b>	<b>7</b>
<b>Article 3 - Objet de la cession.....</b>	<b>7</b>
<b>Article 4 - Délai d'exécution.....</b>	<b>7</b>
<b>Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur.....</b>	<b>8</b>
6.1 Dommages-intérêts .....	8
6.2 Résolution de la vente .....	8
6.3 Résiliation de l'acte de location .....	9
6.4 Frais et charges .....	9
<b>Article 7 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....</b>	<b>9</b>
<b>Article 8 - Nullité .....</b>	<b>10</b>
<b><i>Titre II - Dispositions bilatérales .....</i></b>	<b>11</b>
<i>Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public .....</i>	<i>11</i>
<b>Article 9 - Obligations de l'aménageur .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 10 - Garde et entretien.....</b>	<b>11</b>
10.1 Remise des ouvrages.....	11
10.2 Utilisation et police .....	11
10.3 Entretien .....	12
10.4 Documentation .....	12
<i>Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail.....</i>	<i>12</i>

<b>Article 11 - Urbanisme et architecture .....</b>	<b>12</b>
11.1 Lien avec la ZAC.....	12
11.2 Document d'urbanisme .....	12
11.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques .....	12
11.4 Prescriptions énergétiques et environnementales .....	13
11.5 Communication – concertation .....	13
<b>Article 12 - Bornage et clôture .....</b>	<b>13</b>
12.1 Bornage .....	13
12.2 Clôtures et mitoyenneté .....	14
<b>Article 13 - Desserte des terrains cédés ou loués .....</b>	<b>14</b>
13.1 Limites des prestations et définition.....	14
13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur .....	14
<b>Article 14 - Branchements et canalisations .....</b>	<b>14</b>
<b>Article 15 - Réseaux de chauffage et eau chaude sanitaire .....</b>	<b>15</b>
<b>Article 16 - Electricité.....</b>	<b>15</b>
<b>Article 17 - Gaz.....</b>	<b>16</b>
<b>Article 18 - Télécommunications .....</b>	<b>16</b>
18.1 Internet .....	16
18.2 Vidéocommunication, TNT, antenne collective.....	16
<b>Article 19 - Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux .....</b>	<b>17</b>
19.1 Etablissement des projets du constructeur .....	17
19.2 Coordination des travaux.....	17
<b>Article 20 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.....</b>	<b>18</b>
<b><i>Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général.....</i></b>	<b>20</b>
<b>Article 21 - Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 10.....</b>	<b>20</b>
<b>Article 22 - Usage des espaces libres, servitudes .....</b>	<b>20</b>
22.1 Parties non construites.....	20
22.2 Servitude réciproque.....	20
22.3 Servitude de passage des réseaux .....	20
<b>Article 23 - Tenue générale .....</b>	<b>20</b>
<b>Article 24 - Assurances .....</b>	<b>21</b>

<b>Article 25 - Modification du cahier des charges.....</b>	<b>21</b>
<b>Article 26 - Litiges, subrogation .....</b>	<b>21</b>
<b><i>AVENANT</i> .....</b>	<b>22</b>

## ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 3 février 2014, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Ville de Elbeuf sur Seine a confié au groupement SHEMA/FONCIM l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Marignan.

Conformément aux dispositions de l'article 2-5 de la concession d'aménagement et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

### 1.2 Organisation du CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Ces dispositions sont d'ordre public.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs.

### 1.3 Opposabilité

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

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

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

### 1.4 Substitution

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

### 1.5 Insertion dans l'acte

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

### 1.6 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

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

### 1.7 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 2.5 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

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

## ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

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 pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

# Titre I - Dispositions d'ordre public

---

## ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location.

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

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est dans l'avenant joint. Cette surface est portée à l'acte de cession ou de location.

## ARTICLE 4 - DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire l'APS modifié, ainsi que le dossier 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 l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles. En cas de réalisation par tranche, si la demande de permis de construire initial ne comporte pas la tranche considérée, la demande de permis de construire de la tranche considérée devra être soumise à la SAS Marignan pour validation 1 mois minimum avant tout dépôt de demande.

2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 2 mois à dater de la promesse de vente ou de location ;

Sauf stipulation 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 six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 8 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;

Faute de démarrage du chantier (formalisation par les ordres de service transmis aux entreprises), des pénalités à hauteur de 500 € par jour calendaire de retard pourraient être appliqués à l'acquéreur. Au bout de deux mois de retard, la SAS Marignan sera en droit de résoudre la vente ou de résilier l'acte de location.

4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire, purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur ou de la fourniture par le service instructeur de l'attestation de non contestation de conformité.

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.

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

## **ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION**

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

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

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

## **ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

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

### **6.1 Dommages-intérêts**

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

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 15/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 15 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

En cas de dérogation dans l'acte de cession ou de location sur les délais mentionnés à l'article 4, les modalités et pénalités fixées au présent article seront applicables dans les mêmes conditions si les délais dérogatoires sont dépassés.

### **6.2 Résolution de la vente**

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

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du



préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre 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'aménageur étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

### **6.3 Résiliation de l'acte de location**

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

### **6.4 Frais et charges**

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

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

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

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, 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, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

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

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 8 - NULLITE**

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

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

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

## ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est éventuellement prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (annexe 1).

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 trois mois de la cession ou de la location de chaque parcelle :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant l'alimentation de ladite parcelle.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

L'aménageur s'engage à exécuter :

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.
- la voirie définitive dans un délai de 12 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU 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.

## ARTICLE 10 - GARDE ET ENTRETIEN

### 10.1 Remise des ouvrages

Conformément aux articles 14-1 et 14-5 de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

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

### 10.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à une association syndicale. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

### 10.3 Entretien

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

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

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

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

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

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

### 10.4 Documentation

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

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

### ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

#### 11.1 Lien avec la ZAC

Tout projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis à l'avis de l'architecte-conseil de la ZAC.

#### 11.2 Document d'urbanisme

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

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

#### 11.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, un document intitulé « cahier des charges architecturales, urbaines et paysagères », qui sera annexé au présent CCCT (annexe 2).

En application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, cette pièce est obligatoire pour l'instruction du PC que le constructeur joindra au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

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

#### **11.4 Prescriptions énergétiques et environnementales**

Le constructeur s'engage à ce que son programme de travaux fasse l'objet d'une certification environnementale adéquate. La certification sera à la charge du constructeur. Il lui appartiendra d'entreprendre les démarches auprès de l'organisme pour obtenir cette certification.

Le constructeur devra pouvoir produire les justificatifs de mise en œuvre de cette démarche à première demande de l'aménageur.

#### **11.5 Communication – concertation**

Le futur acquéreur s'engage à la demande de la SAS Marignan, à participer à toutes réunions de concertation avec les riverains ou de présentation aux Elus et services de la ville d'Elbeuf sur Seine, quel que soit le stade d'avancement de l'opération.

Le futur acquéreur s'engage à poser à sa charge une bâche de 10 mètres linéaires sur les clôtures de chantier permettant de valoriser les actions de la Ville là où la visibilité est favorable.

### **ARTICLE 12 - BORNAGE ET CLOTURE**

#### **12.1 Bornage**

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

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

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme.

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

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

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

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

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

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

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

## **12.2 Clôtures et mitoyenneté**

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

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur 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.

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

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

### **13.1 Limites des prestations et définition**

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des limites de prestations annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la collectivité concédante, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

### **13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur**

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

## **ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

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

Les points de raccordement sont fixés par les concessionnaires ou fermiers de réseaux. Les raccordements à l'intérieur des parcelles privées seront réalisés en sous-terrain.

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

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal contradictoire avec l'aménageur. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 10 jours, tout dépassement de ce délai entrainera l'application de pénalités telles que prévues à l'article 6.

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

## **ARTICLE 15 - RESEAUX DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE**

Si un chauffage collectif est installé, chaque constructeur est obligatoirement tenu de se brancher au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments et leur desserte en eau chaude. Les travaux de branchements correspondants seront à la charge entière de l'acquéreur. Il sera tenu de souscrire une police d'abonnement du modèle en vigueur.

La fourniture de chaleur ou d'eau chaude sanitaire pourra être suspendue ou différée jusqu'à ce que le constructeur ait acquitté sa participation aux dépenses d'installation du chauffage, si, un mois après mise en demeure restée infructueuse, l'acquéreur n'a pas versé à l'aménageur la totalité de sa participation aux dites dépenses.

Des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par l'aménageur, en accord avec la collectivité compétente, la collectivité concédante et conformément aux règles d'urbanisme applicables.

Lorsque des sous-stations de chauffage ou des chaufferies seront prévues sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les constructeurs devront réserver gratuitement dans leurs immeubles des locaux *ad hoc* conformes aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par l'aménageur.

Dans la mesure où elles ne seraient pas remises à une collectivité ou à un concessionnaire, les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront transférées gratuitement dès que possible, et au plus tard, à la fin de la concession d'aménagement, à une association syndicale *ad hoc* dont le constructeur fera partie de plein droit.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces sous-stations ou chaufferies, et canalisations de desserte, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

## **ARTICLE 16 - ELECTRICITE**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

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

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre

accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

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

## **ARTICLE 17 - GAZ**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 - TELECOMMUNICATIONS**

### **18.1 Internet**

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

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

### **18.2 Vidéocommunication, TNT, antenne collective**

Lorsque l'aménageur réalisera un réseau de vidéocommunication, TNT ou réseau d'antenne collective, tout constructeur sur un terrain sis dans ce périmètre aura l'obligation de brancher ses immeubles à usage principal d'habitation sur le dit réseau. Le coût de ce raccordement est à la charge du constructeur.

Dans la mesure où il ne serait pas remis à sa demande à la collectivité ou à toute personne que la collectivité désignerait, le réseau de vidéocommunication ou d'antenne collective sera remis à l'association syndicale



générale dont chaque constructeur sera membre de plein droit, ou le cas échéant à l'association syndicale spécifique dont chaque constructeur de terrain supportant des constructions raccordées ou devant être raccordées au réseau, sera membre de plein droit.

Cette association fonctionnera conformément aux dispositions de l'article 20 ci-après et aux statuts ci-annexés qui prévoient notamment que la répartition des dépenses d'entretien et de renouvellement sera obligatoirement faite proportionnellement au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.

En outre, l'association aura l'obligation de remettre gratuitement à tout moment à la collectivité compétente, ou à toute personne que cette dernière désignerait, la propriété et donc la charge de l'entretien des réseaux à première demande. Les constructeurs s'obligent à respecter cette obligation. Par ailleurs, les contrats passés par l'association avec des tiers devront prévoir une clause de résiliation immédiate en ce cas.

## **ARTICLE 19 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX**

### **19.1 Etablissement des projets du constructeur**

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD). A cet égard l'acquéreur devra fournir à l'architecte-conseil de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des limites de prestation et le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui pourra inclure les dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères). Le constructeur devra respecter les directives de l'architecte-conseil de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire, déposé, dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe1 du présent cahier, dite limites des prestations.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (annexe 2) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

### **19.2 Coordination des travaux**

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

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

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

## **ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

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

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Lorsque les voies d'accès ou de sortie du chantier déboucheront sur des voies de circulation importantes, la SAS Marignan, directement ou par l'intermédiaire de son organisme de CSPS, aura la faculté d'édicter des prescriptions particulières pour sécuriser la circulation à l'entrée et à la sortie des véhicules de chantier.

Le futur acquéreur s'engage à imposer aux entrepreneurs en charge de ses travaux une clause d'insertion par l'emploi au profit des personnes en difficulté.

Le futur acquéreur devra s'assurer que les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels, intervenant pour son compte, aient souscrit une assurance de responsabilité civile d'une garantie suffisante. Cette garantie doit être illimitée pour les dommages corporels.

Les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels devront remettre au futur acquéreur les attestations relatives aux polices dès notification du marché et en tout état de cause avant tout commencement d'exécution des travaux.

Ces attestations doivent émaner soit de mutuelles, soit de compagnies, soit d'agents généraux. Elles devront préciser les montants garantis, les franchises et les échéances de versement des primes.

Il est rappelé que toute occupation du domaine public (installation de containers, dépôt de matériaux, pose de palissades...) doit faire l'objet d'une autorisation des services de police et de voirie municipale.

Le futur acquéreur devra, préalablement à l'ouverture de son chantier, fournir pour examen et accord de la SAS Marignan, le plan des installations de chantier de ses entreprises, qui indiquera d'une façon précise l'emplacement :

- des accès autorisés aux piétons et véhicules,
- des chemins de grue,
- des centrales à béton,
- des aires de stockage, manutention, déchargement...,
- des ateliers de ferrailage, de menuiserie, de coffrage,
- des bureaux, cantines, installations sanitaires, etc...,
- des lignes aériennes ou souterraines pour les alimentations en énergie depuis l'origine du raccordement jusqu'aux points de livraison, des clôtures de chantier et cheminements sécurisés.

Sans préjudice de l'application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, lorsque des travaux seront exécutés à proximité de lieux habités ou fréquentés, les acquéreurs et leurs entrepreneurs devront prendre à leurs frais et risques toutes dispositions nécessaires pour réduire, dans toute la mesure du possible, les gênes occasionnées aux usagers et aux voisins (difficultés d'accès et de circulation, bruit des engins, vibrations, fumées, poussières...).

L'assainissement du chantier, notamment l'évacuation des eaux pluviales et usées, devra être effectué conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général

---

### ARTICLE 21 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 10

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

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 24 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association.

### ARTICLE 22 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

#### 22.1 Parties non construites

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

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'article 22-2 ci-dessus.

#### 22.2 Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

#### 22.3 Servitude de passage des réseaux

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

### ARTICLE 23 - 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. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

## **ARTICLE 24 - ASSURANCES**

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

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

## **ARTICLE 25 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 22), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

## **ARTICLE 26 - LITIGES, SUBROGATION**

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

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

Lu et approuvé

A \_\_\_\_\_, le

Le Maire

Annexe 1 (art. 9) Cahier des limites de prestations générales.

Annexe 2 (art. 11.2) Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

# AVENANT

---

## AU CCCT APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA VILLE D'ELBEUF SUR SEINE

LE ...

## CONCERNANT LA ZAC MARIGNAN

**Article 1 :** En application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC Marignan approuvé le ..., il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

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

**Article 2 :** Les autres clauses du CCCT de la ZAC Marignan approuvé le ... demeurent inchangées

Lu et approuvé

A , le

Le Maire