

ZAC DES LOGES
Fay aux Loges

Cahier des charges de cession de terrains.

Article 1: Dispositions générales

- 1.1 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres
- le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique; celles-ci précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L21-3 du code de l'Expropriation.
 - le titre II définit les droits et obligations de la Communauté de Communes des Loges et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC des Loges et de la construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.
 - le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires de concession, à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.
- 1.2 Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la Communauté de Communes des Loges et chaque contractant. Ces dispositions ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21-3 du code de l'Expropriation. Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la Communauté de Communes des Loges déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.
- 1.3 Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées 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 successives.

- 1.4 Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la Communauté de Communes des Loges est déposé au rang des minutes de, notaire à ... qui procédera aux formalités de la publicité foncière.
- 1.5 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous assujettis au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur,
 - d'autre part, on désignera sous le vocable de « aménageur » la Communauté de Communes des Loges,
 - on désignera sous le vocable "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation.
- 1.6 Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession du terrain est fixé par la Communauté de Communes des Loges. Ce prix figurera dans l'acte de cession.

Cela exposé, la Communauté de Communes des Loges entend diviser et céder les terrains situés dans la ZAC des Loges à Fay aux Loges dans les conditions prévues ci-dessous.

Article 2: Division des terrains

Les terrains situés dans le périmètre de la ZAC des Loges feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie et aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Article 3 : Durée d'application des dispositions du présent cahier des charges

Les dispositions du présent cahier des charges sont applicables pendant la durée d'exécution de l'opération d'aménagement en vertu de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Modifications du présent cahier des charges

Si des modifications de texte étaient demandées par l'administration, le cahier des charges modifié pourrait être substitué immédiatement à tout autre, même déjà entré dans le champ contractuel sans que les bénéficiaires de droits puissent s'y opposer.

Pendant la durée de l'opération, l'aménageur pourra modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession des droits à construire aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des bénéficiaires des droits de construire relatifs à ces bâtiments.

TITRE I

Article 5: Objet de la cession

La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession et qui aura été préalablement approuvé par la Communauté de Communes des Loges.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du PLU de Fay aux Loges en vigueur au moment de la demande de permis de construire et à celles du titre II ci-après.

La surface maximale de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des locaux que le constructeur est autorisé à construire au titre du règlement de la ZAC est précisée dans l'acte de cession.

Article 6: Délai d'exécution

Le constructeur s'engage à :

- 1- Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU de Fay aux Loges sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la Communauté de Communes des Loges son projet définitif de construction comprenant le plan des aménagements paysagers et particuliers extérieurs, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la Communauté de Communes des Loges un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
- 2- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à dater de l'acte de cession étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé) qui est prise en considération à ce titre. En cas de réalisation par tranche, 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 quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 4- Avoir réalisé les constructions et les aménagements extérieurs et paysagers, dans un délai de vingt mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'aménageur : la Communauté de Communes des Loges et sur présentation du certificat d'achèvement de travaux délivré par le maître d'œuvre du projet et signé par le Maire de Fay aux Loges ou son représentant.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La Communauté de Communes des Loges pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Article 7: Prolongation éventuelle des délais.

Si l'inobservation des dispositions de l'article 4 est due à un cas de force majeure, les délais seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Article 8: Sanctions à l'égard 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 ses annexes, la Communauté de Communes des Loges 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 et successivement dans les conditions suivantes:

1- Dommages et intérêts

- a. Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 6, la Communauté de Communes des Loges le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais des §1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.
- b. Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté de Communes des Loges 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 un maximum de 10/100 (10%) dudit prix. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la Communauté de Communes des Loges pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2- Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Communauté de Communes des Loges notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixé à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté de Communes des Loges, 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 ou de l'acte de cession ou de ses 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 la Communauté de Communes des Loges, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes.
- 2- Si la résolution intervient après le commencement des travaux,
 - a. Soit l'aménageur les conserve, auquel cas l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.
 - b. Soit l'aménageur ne souhaite pas les conserver, auquel cas la démolition des aménagements et la remise en état du terrain seront demandées au constructeur à ses frais. L'aménageur pourra alors prétendre à une indemnité telle que fixée au 1°.

Dans tous les cas, la plus value ou la moins value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes des Loges 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 la Communauté de Communes des Loges.

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.

Les frais d'expertise seront supportés par le constructeur ainsi que les travaux de démolition éventuels.

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

Article 9: Vente des terrains cédés

Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 5 ci-dessus.

La Communauté de Communes des Loges pourra exiger en cas de vente, que les terrains soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après réalisation des travaux prévus sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la

Communauté de Communes des Loges et ce, sans préjudice s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Toutefois, le constructeur, après réalisation de la première tranche de travaux, lorsque plusieurs tranches sont prévues, pourra vendre la partie du lot non utilisée par lui, à condition d'obtenir un permis de construire modificatif. Dans cette situation, l'aménageur devra être prévenu à l'avance de ses intentions dans un délai minimum d'un mois. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Les espaces boisés classés contigus au terrain acquis par le constructeur devront être également acquis par lui-même jusqu'à la limite du périmètre de la ZAC.

Article 10: Nullité

Les actes de vente, de partage etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Communauté de Communes des Loges, sans préjudice, le cas échéant des réparations civiles.

TITRE II

Chapitre I: Terrains destinés à être incorporés au domaine public

Article 11: Obligations de la Communauté de Communes des Loges

La Communauté de Communes des Loges exécutera, conformément aux documents d'urbanisme applicables aux zones du PLU en vigueur, au dossier de réalisation de la ZAC avec ses annexes et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie et d'aménagement des espaces libres des terrains et les réseaux destinés à être remis aux concessionnaires et destinés à être incorporés dans le domaine public.

La Communauté de Communes des Loges ainsi que les différents concessionnaires en assureront leur entretien.

Chapitre II: Terrains cédés aux constructeurs

Article 12: Architecture et urbanisme

1.1 Règles prescrites :

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU de Fay aux Loges, du dossier de réalisation de la ZAC et de l'ensemble des documents constitutifs (règlements, servitudes, plans etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à ceux-ci par l'administration ou l'aménageur.

La Communauté de Communes des Loges a engagé une démarche environnementale pour la réalisation de cette opération. Les constructeurs devront également engager et justifier une démarche HQE pour la réalisation de leur projet et largement s'inspirer du Cahier des Prescriptions en matière d'Urbanisme, d'Architecture, de Paysage et d'Environnement annexé au présent document.

Dans le cadre de la mise en œuvre des cibles HQE, le constructeur devra satisfaire aux seuils minima précisés sur le document intitulé « la charte de qualité environnementale ». Cette charte sera jointe au Cahier des Prescriptions en matière d'Urbanisme, d'Architecture, de Paysage et d'Environnement et au questionnaire destiné à l'instruction de la demande. Ces documents sont remis à chaque candidat constructeur.

Il est demandé au constructeur d'apporter le plus grand soin à la conception des éléments qui influenceront sur les consommations d'énergie et de présenter à l'aménageur, en même temps que le dossier projet, un dossier explicite sur les cibles retenues et sur les options retenues.

En aucun cas la responsabilité de la Communauté de Communes des Loges ne pourra être engagée en raison des modifications que l'administration apporterait à ces documents, quelle que soit leur date.

1.2 Pénalités :

L'aménageur se réserve le droit d'appliquer des pénalités à tout constructeur qui ne mettrait pas en œuvre les cibles HQE minimales. Le montant de ces pénalités éventuelles est fixé à 10% du montant du prix d'acquisition du terrain d'assiette au projet.

Article 13: Bornage, clôtures

La Communauté de Communes des Loges procédera préalablement à l'établissement de l'acte authentique, au bornage du terrain.

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

Article 14: Desserte des terrains cédés

La desserte des terrains cédés sera assurée conformément au dossier de réalisation de la ZAC des Loges.

D'une manière générale les travaux de viabilité des terrains se feront à partir des réseaux construits par l'aménageur. Les branchements individuels propres à chaque terrain seront réalisés aux frais du constructeur en fonction de leurs besoins.

Article 15: Branchements et canalisations.

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, raccorder à ses frais ses installations sur les différents réseaux (eau potable, réseau incendie, gaz, électricité, télécommunications, assainissement, etc...) réalisés par la Communauté de Communes des Loges et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Tous les branchements provisoires, en vue d'alimenter le chantier de construction devront être approuvés par l'aménageur qui délivrera des arrêtés autorisant ces raccordements. Les frais desdits branchements sont à la charge du constructeur.

Le constructeur fera son affaire des branchements depuis le domaine public jusqu'à sa propriété en accord avec la Communauté de Communes des Loges à laquelle il remettra ses plans de récolement.

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

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux qui devront faire l'objet d'une réception de travaux par l'aménageur.

- a- rejet des eaux industrielles: le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance. Ces rejets devront faire l'objet d'un prétraitement prévu par les textes en vigueur et le dossier de réalisation de la ZAC.

- b- branchement à l'assainissement: Les réseaux d'assainissement sont du type séparatif. Pour chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales, les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes avant leurs évacuations dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à la Communauté de Communes des Loges les plans de ces dispositifs de pré-traitement, avant tout commencement des travaux. La Communauté de Communes des Loges donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la Communauté de Communes des Loges vaudra accord.

Les notes de calcul devront être fournies lors de la pré-instruction du permis de construire. Par ailleurs, l'aménageur se réserve le droit de contrôler les débits de fuite des rejets et de demander le cas échéant leur mise en conformité.

- c- branchement au réseau électrique. Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles HT, MT ou BT installés par la Communauté de Communes des Loges, frais comprenant notamment les installations de comptage, les câbles de bouclage et de raccordement et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier sur le terrain mis à disposition par le constructeur en bordure des voies et dessertes.

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre les concessionnaires et le constructeur.

- d- branchement au réseau gaz. Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur le réseau installé par la Communauté de Communes des Loges, frais comprenant notamment les installations de comptage, la canalisation et le raccordement au réseau.

Les installations intérieures de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

- e- branchements aux réseaux de télécommunications. Le constructeur aura à sa charge les frais de branchements sur les réseaux installés par la Communauté de Communes des Loges, frais comprenant notamment les installations de comptage, la canalisation et le raccordement au réseau.
- f- Accès aux terrains. Le ou les accès au terrain du constructeur ainsi que les adaptations éventuelles liées à ces accès seront à la charge du constructeur. Ces aménagements devront être acceptés par l'aménageur qui délivrera des arrêtés autorisant les travaux d'aménagements sollicités.

Article 16: Etablissement des projets. Coordination des travaux.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Communauté de Communes des Loges et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable dans le cadre de la pré-instruction assurée par l'architecte de l'aménageur.

La Communauté de Communes des Loges s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Le constructeur devra communiquer à la Communauté de Communes des Loges une copie du dossier complet de demande du permis de construire accompagné du dossier environnemental dans le délai prévu à l'article 6 ci-dessus, pour que la Communauté de Communes des Loges 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). La Communauté de Communes des Loges pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération. L'aménageur pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Ce contrôle sera réalisé par l'architecte coordinateur de la zone dans les conditions prévues au compromis de vente.

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

L'examen du dossier par la Communauté de Communes des Loges ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

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

L'aménageur a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance de sols sur l'ensemble de la ZAC. Les résultats de ces études sont à la disposition des constructeurs, cependant ils ne dispensent pas ceux-ci de procéder à leurs propres sondages et études de sols en complément et préalablement à l'édification des constructions qu'ils projettent.

Article 17: Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.

Les entrepreneurs du constructeur devront réaliser les travaux en respectant la Charte « Chantiers à faibles nuisances » fournie par l'aménageur.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécuté par la Communauté de Communes des Loges.

A cet effet, avant le démarrage des travaux, un état des lieux sera effectué contradictoirement par l'aménageur et le maître d'œuvre du constructeur. Dans les mêmes conditions un état des

lieux contradictoire sera réalisé en fin de chantier et définira les remises en état à effectuer par les entreprises.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de dégradations constatées, l'aménageur fera réaliser les réparations des dégâts aux frais du constructeur sur présentations des factures par l'aménageur.

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

TITRE III: Règles et servitudes d'intérêt général.

Article 18: Entretien des espaces libres.

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

A défaut, la Communauté de Communes des Loges pourra exiger de tout acquéreur la remise en état par tout moyen de droit à sa convenance.

Article 19: Servitudes

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, assainissement, etc... telles qu'elles seront réalisées par la Communauté de Communes des Loges ou pour son compte.

Avant tous travaux, les constructeurs devront préalablement adresser une demande de renseignements sur l'existence et l'implantation de canalisations, câbles ou ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques auprès des différents services concernés ainsi que les D.I.C.T nécessaires.

Article 20: Tenue générale

Le constructeur ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au dossier de la ZAC et au document d'urbanisme de la commune de Fay aux Loges. Il ne pourra utiliser son terrain pour y effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

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.

Article 21: Assurance

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 administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

Article 22: Modifications.

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 19) pourront être changées avec

l'accord préalable de l'aménageur et conformément au règlement du PLU de Fay aux Loges et au cahier des prescriptions en matière d'Urbanisme, d'Architecture, de Paysage et d'Environnement annexé au présent document.

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

Article 23: Litiges, subrogation

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

La Communauté de Communes des Loges subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ces droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Article 24 : Durée de validité

Le présent cahier des charges sera applicable pendant toute la durée de la ZAC et jusqu'à son achèvement.

Etabli à Châteauneuf sur Loire, le

Le Président de la CCL,



Le constructeur



SA IMMOBILIERE
SCI au capital de 10 000€
Rue de la Grosne - ZI Sud Grosne
B.P. 62039 - 71020 MACON Cedex 9
Tél: 03 85 29 61 00 - Fax: 03 85 29 61 52
R.C.S. Mâcon 778 147 660

ANNEXES

- L'extrait du PLU de Fay aux Loges
- Le cahier des prescriptions en matière d'Urbanisme, d'Architecture, de Paysage et d'Environnement annexé au présent document.
- La répartition des prestations à la charge de l'aménageur et du constructeur.