

Envoyé en préfecture le 17/07/2025

Reçu en préfecture le 17/07/2025

Publié le

ID : 063-216302737-20250710-2025_40-DE

COMMUNE DE PERIGNAT-SUR-ALLIER

ZAC « LES TERRASSES DE L'ALLIER »

Opération multisite « La Plagnol » et « Le Croix »

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)

Approuvé par Délibération du Conseil Municipal de Pérignat-sur-Allier du 10/07/2025

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Statut administratif de la ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Terrasses de l'Allier a été créée en date du 10 octobre 2024 puis son dossier de réalisation approuvé par délibération du conseil municipal de Pérignat-sur-Allier du 12 décembre 2024.

La commune a choisi le mode de la concession pour l'aménagement des secteurs du Croix et de la Plagnol situés dans la ZAC. Le groupement constitué des sociétés Conceptions Urbaines et Auvergne Habitat est concessionnaire de cette ZAC et est, ci-après, désigné comme « l'aménageur ».

Article 2 – Autonomie et portée du présent cahier des charges

S'agissant de son statut, il est précisé que le présent cahier des charges de cession de terrain (CCCT) est un acte de droit privé, destiné à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que lesdits propriétaires et occupants entre eux.

S'agissant de sa durée, le présent CCCT disparaît à la fin de la ZAC lorsque l'achèvement et la conformité de l'aménagement des secteurs concernés sont constatés par la commune de Pérignat-sur-Allier et que les équipements et infrastructures sont repris dans le domaine public.

Article 3 – Effets du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe tout ou partie des immeubles soumis audit cahier des charges.

Tant qu'il est en vigueur le présent cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC des Terrasses de l'Allier.

Le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes de Maître Aurambault, notaire à Billom, qui procédera aux formalités de publicité foncière.

Article 4 – Assiette foncière de la zone

Distinction entre terrains publics et terrains privés :

L'assiette foncière de présent cahier des charges est celle de la ZAC des Terrasses de l'Allier, sans préjudice toutefois de la distraction de certaines parcelles ainsi qu'il sera prévu à l'article suivant.

Les terrains pour lesquels il est établi le présent cahier des charges font l'objet d'une division entre :

- Les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et aux espaces libres
- Les terrains destinés à être construits

Article 5 – Distraction de certaines parcelles de l’assiette foncière

L’aménageur distraira de l’assiette foncière initiale les terrains nécessaires aux équipements publics d’infrastructures et aux espaces libres pouvant être cédés à titre gratuit à la commune de Pérignat-sur-Allier.

Article 6 – Mode de division et de fractionnement de l’assiette foncière.

Conformément aux dispositions de l’article R442-1 du code de l’urbanisme, les divisions parcellaires qui seront effectuées par l’aménageur à l’intérieur de la ZAC à laquelle s’applique le présent CCCT ne sont pas soumises aux formalités du lotissement. Par suite, l’aménageur pourra procéder au fractionnement parcellaire de l’assiette foncière, conformément au schéma d’aménagement de la ZAC versé au dossier de réalisation.

CHAPITRE II – PROGRAMME, COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DE LA ZAC

Article 7 – Programme

En sa qualité d’aménageur de la ZAC, l’aménageur :

- Aménage la zone
- Viabilise des parcelles de terrain

Article 8 – Composition de la zone soumise au présent cahier des charges

Après réalisation du programme de l’aménageur, la ZAC comprendra ou pourra comprendre :

- Les bâtiments d’usage privé, quel que soit leur usage
- Jusqu’à leur distraction, les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d’infrastructures et, le cas échéant, les aménagements et bâtiments/constructions qui y seraient établis.
- Les espaces libres, non affectés aux usages définis ci-dessus.

Article 9 – Structures foncières

L’aménageur place ses opérations sous le régime des divisions effectuées à l’intérieure d’une ZAC, lesquelles, au vu de l’article R442-1 du code de l’urbanisme, ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions qui régissent ceux-ci.

Il en est ainsi des divisions devant constituer les assiettes foncières des différentes constructions.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 10 – Equipements communs

Sont à l'usage des divers propriétaires de la ZAC les éléments d'équipements suivants, jusqu'à leur distraction éventuelle de l'assiette de la ZAC :

- Les voies de desserte, chaussées, cheminements piétons, et éclairage public
- Les espaces libre, plantés ou non
- Les réseaux et canalisations qui ne se trouvent pas compris entre le branchement/compteur de chaque propriétaire et son immeuble.
- Le cas échéant, les autres équipements annexes

Article 11 – Réalisation des équipements communs

L'aménageur réalisera l'ensemble des équipements communs mis à sa charge dans le dossier de réalisation de la ZAC.

L'aménageur doit réaliser, s'il y a lieu, dans les 6 mois suivant la cession de chaque terrain une voirie provisoire suivant le tracé du dossier de réalisation ainsi que les canalisations d'eau potable, réseaux électriques, fourreaux de télécommunications/fibre et réseaux d'assainissement permettant une viabilité de la parcelle.

L'aménageur s'engage à réaliser la totalité des travaux de finitions dans un délai maximum de 12 mois à compter de la date à laquelle les bâtiments prévus par le plan d'aménagement de la ZAC seront construits.

Toutefois, ces délais ne pourraient être opposées en cas d'évènements de force majeure qui imposeraient un délai supplémentaire.

Article 12 – Propriété des équipements communs et espaces publics

Les équipements communs et espaces publics de la ZAC ne peuvent pas devenir la propriété individuelle d'un acquéreur de la ZAC.

Article 13 – Entretien des équipements et espaces publics

L'aménageur demeure chargé de l'entretien des équipements et espaces communs jusqu'à leur reprise dans le domaine public.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés lors des travaux de construction ne font pas partie de ces dépenses. Les réparations de ces dégâts devront être remboursées à l'aménageur.

Les différentes entreprises liées aux constructions ne devront rien stocker (matériaux, déblais, etc...) en dehors du terrain d'assiette de la construction concernée.

Lors des terrassements, la terre végétale devra être ou stockée sur le terrain en vue de sa réutilisation ou évacuée.

Article 14 – Droits et obligations des acquéreurs

Dès avant la rétrocession des équipements communs à la commune de Pérignat-sur-Allier, les acquéreurs de terrains à usage privatif auront sur toutes les voies et espaces communs de la ZAC les droits de jour, vue, et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront également les mêmes droits de circulation sur toutes les voies de la ZAC.

L'emplacement des chantiers privatifs, aires de fabrication, cabanes de chantier devront être installés sur les parcelles privatives, en dehors des voies et espaces publics.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

Article 15 – Dispositions résultant des partis-pris pour l'aménagement de la ZAC

L'aménageur et ses ayants droit devront respecter les différents modes d'occupation des sols définissant la nature, les possibilités et les conditions applicables à chaque secteur de la ZAC. Ces éléments sont précisés dans le dossier de réalisation, le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères et dans le présent CCCT.

Dans cette optique, le cahier des prescriptions et le présent CCCT seront retranscrits ou annexés dans tout acte d'aliénation portant sur un terrain situé dans le périmètre de la ZAC.

Article 16 – Impôts

Les acquéreurs acquitteront les impôts et contributions de toutes natures afférents aux immeubles acquis à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Article 17 – Bornage

L'aménageur procédera au bornage du terrain préalablement à la signature de l'acte authentique.

Article 18 – Branchements

Les acquéreurs des terrains devront effectuer à leurs frais les branchements nécessaires entre les constructions et les viabilités apportées par l'aménageur au droit du terrain.

Article 19 – Voies de circulation

Il est interdit d'encombrer les voies de la ZAC et de gêner la circulation sur celles-ci. Il est notamment interdit d'effectuer tout stockage sur les voies.

Article 20 – Remboursement de plantations

Les achats d'arbres et arbustes choisis parmi la liste énoncée dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) seront remboursés, sur présentation de factures, dans la limite de 150€ TTC/lot par la SAS Conceptions Urbaines.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES

Article 21 – Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Tout propriétaire peut en demander l'application à l'encontre d'un propriétaire défaillant.

CHAPITRE VI – SURFACES DE PLANCHER

Article 22 – Répartition de la surface de plancher (SDP)

La surface de plancher totale autorisée dans la ZAC des Terrasses de l'Allier est de 9500m²

La répartition de la surface de plancher entre les lots est définie selon les tableaux suivants :

Répartition de la Surface de Plancher - ZAC des Terrasses de l'Allier			
Phase	Numéro de lot	Surface prévisionnelle de lot (en m²)	Surface de Plancher (en m²)
1 A (Le Croix)	1	391	150
1 A (Le Croix)	2	382	150
1 A (Le Croix)	3	472	150
1 A (Le Croix)	4	378	150
1 A (Le Croix)	5	378	150
1 A (Le Croix)	6	305	130
1 A (Le Croix)	7	406	150
1 A (Le Croix)	8	337	150
1 A (Le Croix)	9	364	150
1 A (Le Croix)	10	327	150
1 A (Le Croix)	11	339	150
1 A (Le Croix)	12	322	150
1 A (Le Croix)	13	306	130
1 A (Le Croix)	14	320	130
1 A (Le Croix)	15	317	130
1 A (Le Croix)	16	314	130
1 A (Le Croix)	17	356	150
1 A (Le Croix)	18	347	150
1 A (Le Croix)	19	344	150
1 A (Le Croix)	20	308	130
1 A (Le Croix)	21	300	130

1 A (Le Croix)	22	303	140
1 A (Le Croix)	23	345	150
1 A (Le Croix)	24	300	130
1 A (Le Croix)	25	300	130
1 B (Le Croix)	26	423	150
1 B (Le Croix)	27	423	150
1 B (Le Croix)	28	300	130
1 B (Le Croix)	29	300	130
1 B (Le Croix)	30	300	130
1 B (Le Croix)	31	300	130
1 B (Le Croix)	32	300	130
1 B (Le Croix)	33	313	140
1 B (Le Croix)	34	370	150
1 B (Le Croix)	35	368	150
1 B (Le Croix)	36	301	150
1 B (Le Croix)	37	301	130
1 B (Le Croix)	38	339	140
1 B (Le Croix)	39	344	140
1 B (Le Croix)	40	339	140
1 B (Le Croix)	41	440	150
1 B (Le Croix)	42	405	150
1 B (Le Croix)	43	406	150
1 B (Le Croix)	44	407	150
1 B (Le Croix)	A	1516	1000
1 B (Le Croix)	B	1001	300

En phase 1A sur le secteur du Croix :

Les lots 11, 12 et 13 pourront faire l'objet d'une fusion en un seul macro-lot. Les constructions qui seront édifiées dans ce macro-lot pourront créer jusqu'à 4 logements mais la surface de plancher totale est inchangée et ne pourra excéder la somme des SDP initialement prévues sur les lots 11, 12 et 13 soit un total de 430m².

Les lots 14, 15 et 16 pourront faire l'objet d'une fusion en un seul macro-lot. Les constructions qui seront édifiées dans ce macro-lot pourront créer jusqu'à 4 logements mais la surface de plancher totale est inchangée et ne pourra excéder la somme des SDP initialement prévues sur les lots 14, 15 et 16 soit un total de 390m².

Le lot 22 pourra accueillir 2 logements dans la limite de la SDP autorisée de 140m².

Les lots A (à vocation de logements sociaux) et B (équipement public) pourront faire l'objet de variation de surface, de périmètre voire de fusion selon le principe d'aménagement souhaité par la commune pour son équipement public. La surface de plancher totale ne pourra, par contre, pas excéder la somme des SDP initialement prévues sur les lots A et B soit un total de 1300m².

Répartition de la Surface de Plancher - ZAC des Terrasses de l'Allier			
Phase	Numéro de lot	Surface prévisionnelle de lot (en m²)	Surface de Plancher (en m²)
2 (La Plagnol)	45	382	150
2 (La Plagnol)	46	373	150
2 (La Plagnol)	47	374	150
2 (La Plagnol)	48	374	150
2 (La Plagnol)	49	375	150
2 (La Plagnol)	50	386	150
2 (La Plagnol)	51	345	150
2 (La Plagnol)	52	372	150
2 (La Plagnol)	53	374	150
2 (La Plagnol)	54	375	150
2 (La Plagnol)	55	377	150
2 (La Plagnol)	56	378	150
2 (La Plagnol)	57	381	150
Total Plagnol + Croix			9500

Les numéros de lots correspondent à ceux identifiés dans les plans de composition retranscrits en annexe 1.

Les surfaces des lots sont susceptibles d'être modifiées notamment suites aux bornages des lots et périmètre de l'opération.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025

Reçu en préfecture le 17/07/2025

Publié le

ID : 063-216302737-20250710-2025_40-DE

ANNEXE 1 au CCCT

Plans de composition avec identification des lots

Secteur du Croix



Secteur de la Plagnol

