



DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS

PARC D'ACTIVITES LES VALLEES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Entre :

La Communauté de Communes des Sablons,

Maître d'Ouvrage

Et :

La société PRD,

L'Acquéreur

**Cahier des Charges annexé à l'acte
de cession d'un terrain du
Parc d'Activités « Les Vallées »**

SOMMAIRE

-=-=-=-=-=-

ARTICLE 1 - Préambule

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER.

ARTICLE 2 - Objet de la cession.

ARTICLE 3 - Division des terrains

ARTICLE 4 - Délais d'exécution

ARTICLE 5 - Prolongation éventuelle des délais

ARTICLE 6 - Résolution en cas d'inobservation des délais

ARTICLE 7 - Vente, location, partage des terrains cédés

ARTICLE 8 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

ARTICLE 9 - Délimitation des terrains cédés

ARTICLE 10 - Nullité

ARTICLE 11 - Durée d'application du titre I du cahier des charges

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 12 - Procédure de réalisation des projets

ARTICLE 13 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

ARTICLE 14 – Espaces verts

ARTICLE 15 – Voies, espaces libres publics et réseaux

ARTICLE 16 – Clôtures

ARTICLE 17 - Planning d'exécution

ARTICLE 18 - Obligations de la Communauté de Communes des Sablons / Desserte des terrains

ARTICLE 19 - Sanctions à l'égard de la Communauté de Communes des Sablons

ARTICLE 20 - Raccordement des lots

ARTICLE 21 – Droits et obligations de l'acquéreur des lots

ARTICLE 22 - Coordination des travaux et déroulement du chantier

ARTICLE 23 - Récolement des ouvrages

ARTICLE 24 - Durée d'application

TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 25 - Servitudes

ARTICLE 26 – Energie

ARTICLE 27 - Publicité

ARTICLE 28 – Gestion des espaces verts

ARTICLE 29 - Tenue du lot

ARTICLE 30 - Assurances

ARTICLE 31 - Respect des obligations réciproques

ARTICLE 32 - Insertion

ARTICLE 33 – Modifications du Cahier des Charges de cession de terrain

ARTICLE 34 – Substitution

ARTICLE 35 – Pièces annexes

ARTICLE 1 – PREAMBULE

1- Le présent document constitue le cahier des charges de cession, location ou concession d'usage de terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC Les Vallées à Amblainville. Il a été établi conformément aux dispositions de l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme, de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003.

2- Le Parc d'Activités Les Vallées à AMBLAINVILLE dans l'Oise a pour vocation d'accueillir des activités industrielles, de bureaux, de commerces et de services et d'une façon générale toute entreprise d'origine régionale, nationale et internationale.

Le Parc d'activités des Vallées est aménagé dans le cadre des dispositions d'une ZAC créée le 27 mai 1991. Le Maître d'ouvrage de ladite ZAC est la Communauté de Communes des Sablons, dont le siège est à Villeneuve les Sablons – 60175 – 2 rue de Méru.

Par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2000, la Communauté de Communes des Sablons a pour compétence l'aménagement, la gestion et la commercialisation de la ZAC Les Vallées. Le dossier de modification de l'acte de création du parc d'activités « les Vallées » a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 janvier 2004.

Le règlement applicable à l'intérieur de la ZAC est celui du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains de la Communauté de Communes des Sablons approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 4 octobre 2005.

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (C.C.C.T.) a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à la Communauté de Communes des Sablons et aux acquéreurs de lots de la ZAC Les Vallées. Il est annexé à l'acte de cession de terrain.

Les parties en présence sont constituées de :

- la Communauté de Communes des Sablons
- toute entité publique ou privée ou ses ayants-droit (éventuellement locataire) désignés ci-après par « acquéreurs ».

2. Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

Le **Titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs 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 les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties et résolues 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 L 21.3 du code de l'Expropriation.

Le **Titre II** définit les droits et obligations de la Communauté de Communes des Sablons et des acquéreurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le **Titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui devront adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la Communauté de Communes des Sablons. Il détermine notamment les conditions de la gestion d'ouvrages collectifs et de tenue générale des bâtiments et espaces extérieurs.

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

Le Titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers aux ayants-cause à quelque titre que ce soit et sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec la Communauté de Communes des Sablons. 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 Sablons déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

4. 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 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.

5. Par ailleurs, le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains établi par la Communauté de Communes des Sablons est déposé au rang des minutes du notaire désigné par la Communauté de Communes des Sablons, qui procédera aux formalités de publicité foncière.

6. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou d'un immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrains que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc.... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc....

7. Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Sablons. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

8. Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains s'applique à l'ensemble des lots du Parc d'Activités « Les Vallées ».

Cela exposé, la Communauté de Communes des Sablons entend diviser et céder les terrains de la ZAC Les Vallées dans les conditions prévues ci-après :

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à l'entité publique ou privée ci-après dénommée « l'acquéreur », en vue de la construction de bâtiment(s) à l'usage d'activité industrielle et artisanale, liée à la vocation du Parc d'Activités des Vallées et telle que définie dans l'acte de cession ou de location.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du titre II ci-après.

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains prévoit, pour le terrain objet de la présente cession, un C.E.S. (Coefficient d'Emprise au Sol) de 0,50. Le terrain concerné par le présent cahier des charges, d'une contenance totale de 123.358 m², en vue de la construction d'une plateforme logistique pour l'entreprise CMP d'une surface d'environ 50500 m², est issu de la division des parcelles ZK60 d'une surface actuelle de 96 232 m², ZK 64, d'une surface actuelle de 746 m² et ZL 159 d'une surface actuelle de 83 061 m².

De plus, il est précisé que la position et la nature des voies et réseaux sont définis en accord avec la Communauté de communes des Sablons, aménageur de la ZAC les Vallées.

ARTICLE 3 : DIVISION DES TERRAINS

L'ensemble de la ZAC fera 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.

Ces terrains seront eux-mêmes partagés en lots distincts faisant l'objet de propriétés divisées et leur définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente. La Communauté de Communes des Sablons se réserve la faculté d'imposer aux entreprises la modification de dimensions et surfaces des lots, de manière à obtenir un découpage rationnel de la zone.

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R. 315.2 du code de l'urbanisme.

Les voiries et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible à la voirie communale, d'intérêt communautaire.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'ACQUEREUR doit :

1 - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le Cahier des Charges de Cession de Terrains sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et communiquer, dans un délai de trois mois à dater du compromis de vente, son projet descriptif de construction à la Communauté de Communes des Sablons, dans les formes prévues à l'article des « Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales », un mois au moins avant tout dépôt administratif de la demande de permis de construire auprès des services compétents.

Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, l'Acquéreur présentera à la Communauté de Communes des Sablons, dans un délai de six mois à compter de la signature du compromis de vente précité, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles.

La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25% de la surface de plancher totale telle que définie ci-dessus. Au terme de la réalisation, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface totale du droit à bâtir ci-dessus défini.

2 - Déposer dans un délai de douze mois à dater de la signature du compromis de vente, la demande de permis de construire, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire ou dans le délai fixé par le programme échelonné de réalisation.

4 - Avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire. A défaut, la Communauté de Communes des Sablons devra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser, en une ou plusieurs tranches, dans les délais qui lui seront imposés, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date.

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

Si l'acquéreur refuse de souscrire à cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à la Communauté de Communes des Sablons ou à les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné ; le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixé dans les conditions prévues à l'article 7.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

ARTICLE 6 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la Communauté de Communes des Sablons pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, la cas échéant, cumulativement dans les conditions suivantes :

a) Dommage et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la Communauté de Communes des Sablons le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de deux mois, en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2, 3 ou dans un délai de six mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, l'acquéreur, n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté de Communes des Sablons 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 1/1 000 du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10%.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la Communauté de Communes des Sablons pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

b) Résolution de la vente

Si les délais fixés par l'article 4 pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision de la Communauté de Communes des Sablons notifiée par acte d'huissier.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté de Communes des Sablons notifiée par acte d'huissier en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, deux 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 Cahier des Charges de cessions des terrains, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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 l'acquéreur, par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes des Sablons étant l'administration des Domaines.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire 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.

En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis dans l'article 4 ne sont pas respectés, la Communauté de Communes des Sablons pourra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser dans les mêmes conditions que celles prévues pour la réalisation d'une première tranche.

Si l'acquéreur ne respecte pas ces nouveaux délais le droit à bâtir (COS) non utilisé reviendra de plein droit à la Communauté de Communes des Sablons. Toutefois, la Communauté de Communes des Sablons pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé, à un tiers acquéreur agréé par la Communauté de Communes des Sablons, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

c) Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION – PARTAGE DES TERRAINS CEDES

L'acquéreur s'interdit de vendre les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sur ceux-ci sans en avoir trois mois à l'avance avisé la Communauté de Communes des Sablons par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente est consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, la Communauté de Communes des Sablons devra notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

La Communauté de Communes des Sablons pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus.

L'acquéreur s'interdit, même après réalisation des travaux prévus, de morceler, vendre ou louer sous quelque forme que ce soit, et qu'elle qu'en soit la cause les terrains cédés, ainsi que tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains sans autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes des Sablons.

Toutefois, l'acquéreur, après réalisation de la première tranche des travaux prévus, pourra vendre la partie de terrain non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé la Communauté de Communes des Sablons par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance, et obtenu son accord motivé.

La Communauté de Communes des Sablons dispose d'un délai de trois mois pour notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

La Communauté de Communes des Sablons pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 6), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par la Communauté de Communes des Sablons, celle-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions (article 6).

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Communauté de Communes des Sablons.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue ; l'acquéreur s'engage, en outre, à soumettre à la Communauté de Communes des Sablons pour agrément préalable, tout candidat à la location ; dans sa demande l'acquéreur fera obligatoirement état de l'identité du locataire candidat, ainsi que de la nature de son activité ; la Communauté de Communes des Sablons fera connaître sa réponse dans le délai d'un mois au plus tard suivant la date à laquelle il aura été saisi du projet.

Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la Communauté de Communes des Sablons.

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

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

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé la Communauté de Communes des Sablons, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée, avec accusé de réception et obtenu son accord.

La Communauté de Communes des Sablons dispose d'un délai de trois mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au Cahier des Charges de Cession de Terrains.

La Communauté de Communes des Sablons pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de douze mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, dans le délai de 10 jours à compter de la désignation de l'expert de l'acquéreur proposé, pourra être désigné d'office par le représentant de la juridiction compétente à la requête de la Communauté de Communes des Sablons.

Le syndic de justice instruisant la liquidation ou la faillite de l'acquéreur devra obligatoirement aviser, dans les mêmes conditions que ci-dessus, la Communauté de Communes des Sablons de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments y édifiés et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location,...)

Cet article ne s'applique pas dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public. Toutefois, tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur public s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément de la Communauté de Communes des Sablons.

ARTICLE 9 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain à l'échelle du 1/200e, seront établis par la Communauté de Communes des Sablons et à ses frais.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l'opération de bornage.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

ARTICLE 10 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage etc.... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

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

ARTICLE 11 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre I du présent Cahier des Charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC Les Vallées, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif substitué.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR (PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX)

ARTICLE 12 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent Cahier des Charges, la Communauté de Communes des Sablons entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de l'acquéreur :

En dehors du levé topographique à l'échelle du 1/200 base de référence pour la topographie du lot, la Communauté de Communes des Sablons tiendra à la disposition de l'acquéreur :

1. le plan de principe de l'aménagement de la ZAC (dossier de réalisation et de création).
2. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé.
3. les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévues par la Communauté de Communes des Sablons.
4. l'arrêté du 10 juin 2003 d'autorisation introduisant les nouvelles dispositions de la loi sur l'eau.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet :

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec la Communauté de Communes des Sablons.

Dans un délai maximal de trois mois après la conclusion du compromis de vente, l'acquéreur devra remettre à la Communauté de Communes des Sablons, pour information, le dossier "programme" comportant :

1. le programme des constructions envisagées.
2. la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme.
3. la description du ou des partis architecturaux envisagés.
4. le calcul approximatif du C.E.S., des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés.

La Communauté de Communes des Sablons fera connaître ses observations écrites dans un délai de deux mois après réception du dossier « programme ».

c) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par la Communauté de Communes des Sablons ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

L'acquéreur est tenu de disposer de l'accord écrit de la Communauté de Communes des Sablons sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre à la Communauté de Communes des Sablons un dossier "projet" comportant :

1. un plan d'ensemble sur fond de plan topographique, à l'échelle du 1/200e, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments, l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension.

2. le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle du 1/100e avec indication des surfaces hors oeuvre pour chaque local.

3. les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau.

4. l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100^e.

5. les photos-montages du projet.

6. une note de calcul précis du C.E.S. et des surfaces de stationnement.

7. un devis descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillons, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur.

8. une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul justifiant les dimensions des ouvrages à réaliser (Réseaux et Génie Civil), étant précisé que l'accord de la Communauté de Communes des Sablons ne libère pas l'Acquéreur de sa responsabilité concernant les désordres de toute nature pouvant résulter de l'exécution de ces ouvrages.

9. un plan de principe de végétation sur fond de plan topographique, mentionnant les plantations envisagées avec indication des essences conformément au présent Cahier des Charges.

Ce plan sera accompagné d'une brève notice indiquant les mesures d'entretien envisagées.

10. un plan au 1/200^e d'organisation du chantier précisant :

- son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par la Communauté de Communes des Sablons.

- l'emplacement des divers locaux de chantier.

- l'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de la Communauté de Communes des Sablons, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis de la Communauté de Communes des Sablons à l'acquéreur. Les délais prévus à l'article 4 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, l'acquéreur s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier "projet" remis à la Communauté de Communes des Sablons et à laisser libre accès du chantier à un représentant de la Communauté de Communes des Sablons.

Au cas où la conformité avec le dossier "projet" ne serait pas respectée, l'acquéreur jouit d'un délai de deux mois, après la mise en demeure par la Communauté de Communes des Sablons, pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article n°31 « Respect des obligations réciproques » du présent Cahier des Charges.

D'une part pour les prestations non définies au stade du dossier "projet" et qui seront arrêtées lors de l'exécution, en particulier revêtement des façades des bâtiments, revêtement des voies tertiaires et des cheminements, sources d'éclairément, mobilier urbain, et d'autre part pour les modifications justifiées apportées au dossier "projet" lors de l'exécution, l'acquéreur devra présenter à la Communauté de Communes des Sablons un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. La Communauté de Communes des Sablons disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

ARTICLE 13 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES

Les projets de constructions respecteront les dispositions du présent Cahier des Charges, notamment celles relatives à l'aspect extérieur, aux plantations et espaces publics.

Tous les projets de construction, qu'il s'agisse de constructions, d'aménagement des espaces libres ou de mise en place d'enseignes... seront soumis pour avis à la Communauté de Communes des Sablons avant dépôt de la demande de permis de construire ou d'autorisations diverses.

Sur demande écrite de la Communauté de Communes des Sablons, celle-ci rencontrera l'acquéreur et son architecte :

1. Une première fois, en amont de la conception de leur projet, pour leur expliquer le règlement de la zone.
2. Une seconde fois, si nécessaire au cours de l'élaboration du projet afin d'en assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le plan masse de la zone.
3. Obligatoirement une fois le projet défini pour faire part à l'acquéreur d'éventuelles remarques et de débattre des modifications à apporter au projet présenté.

Il sera souhaitable de débattre sur le projet, préalablement au dépôt administratif, avec l'architecte conseil mis à disposition par la DDE et avec la Communauté de Communes des Sablons.

Le présent article a pour objet de définir les recommandations architecturales nécessaires à la qualité de la ZAC. Les critères de jugement des projets sont regroupés suivant trois principes qui devront faire l'objet d'une attention particulière :

✓ **Principe de qualité** des ouvrages construits

La ZAC Les Vallées est particulièrement valorisée par sa situation à proximité de l'autoroute A16. Elle est considérée comme une vitrine de la Communauté de Communes des Sablons et doit présenter une homogénéité de qualité d'exécution tant pour les bâtiments que pour les clôtures, les abords, les éclairages et les couleurs.

La ZAC couvre un terrain de 117 hectares de forme longitudinale orienté selon un axe sud-est/nord-ouest. Le site est pour l'essentiel constitué d'un versant relativement pentu et exposé nord-est qui forme une « vitrine » le long de la RD 205 et de l'A16 en surplomb. Il s'agit de la partie la plus exposée visuellement. Elle est réservée à l'implantation de grandes unités, relevant d'une qualité architecturale de qualité.

Les autres éléments constitutifs de la ZAC sont un talweg qui marque la topographie du site, un versant sud-ouest relativement protégé des vues qui se prête plus naturellement à l'implantation d'un programme d'activités plus diversifiées, et enfin de massifs boisés aux impacts visuels forts.

✓ **Principe de composition** des éléments et des volumes construits sur une même parcelle et sur l'ensemble de la ZAC.

Chaque parcelle est organisée pour répondre aux besoins de l'entreprise. La qualité de vie sur la ZAC dépend de l'ensemble des parcelles et de leur composition les unes par rapport aux autres.

✓ **Principe de représentativité** de l'entreprise par son architecture

Chaque entreprise, si elle n'a pas d'expression particulière attachée à son « enseigne », doit caractériser son image de marque par une architecture et/ou une composition de sa parcelle qui lui est propre. Ce dans un respect du principe de composition.

Le respect de ces principes sera un élément déterminant pour avoir un avis favorable à l'obtention du permis de construire.

L'architecture des constructions pourra aussi bien être résolument moderne que s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale (l'organisation des espaces artisanaux conçue sur le principe d'une cour de ferme).

a. Aspect de construction

Une grande liberté de création est souhaitée pour l'ensemble de la ZAC ; toutefois, certains secteurs devront faire l'objet d'une réflexion architecturale d'ensemble.

La volumétrie :

En règle générale, la volumétrie des bâtiments restera simple et dans la mesure du possible elle sera l'expression de leur utilisation. Les volumes multiples devront s'inscrire dans une composition globale tant pour leurs volumes que pour le traitement de leurs façades.

Les volumes situés en superstructure ou en couverture devront être organisés et regroupés de façon à limiter le nombre d'édicules et à permettre la réalisation de volumes significatifs inclus dans la composition architecturale.

Les hauteurs des constructions mesurées depuis le niveau de la chaussée devront tenir compte des nécessités de l'exploitation, de la topographie et de la taille de la parcelle.

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec les mêmes soins. Les façades de « services », tous les locaux, tels que les locaux à poubelles, devront être intégrés dans le bâtiment.

Plus particulièrement, concernant :

- ✓ Les constructions situées le long de la RD 205 (grandes unités)(secteurs A H G)

La hauteur de construction sera de 15 mètres maximum.

Le niveau de la dalle ou du rez-de-chaussée doit être compris entre le niveau de la voie et un mètre au dessus, avec un maximum de 15 mètres.

- ✓ Les constructions situées sur l'îlot E auront une hauteur maximum de 13 mètres
- ✓ Les constructions situées le long de la voirie secondaire (secteurs B et F)

La hauteur de construction sera de 9 mètres maximum par rapport au niveau de la bordure.

- ✓ « les îlots », lots de tailles diverses en fonction de la demande et délimités par des coupures vertes. (secteurs C et D)

La hauteur de construction sera de 7 mètres maximum.

Les bâtiments techniques :

Les bâtiments techniques, transformateurs, logement de gardien, réservoirs, abri, centrale de traitement d'air... devront être pris en compte dans la composition de la parcelle. Les entrepreneurs pétitionnaires devront prévoir les équipements futurs nécessaires, à court terme, au bon fonctionnement de leur entreprise dès la demande de permis de construire.

Une attention particulière sera apportée à l'échelle des édicules et des petits bâtiments afin d'éviter le « mitage » des parcelles.

Les enseignes :

Dans leurs formes, leurs dimensions et leur implantation, les enseignes devront, d'une façon générale, être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles seront apposées, et s'intégrer à l'environnement ; elles feront l'objet d'une autorisation spécifique.

Les mâts surmontés d'une enseigne sont interdits.

✓ Position

Les enseignes surmontant les constructions ne devront pas dépasser l'acrotère.

Les enseignes seront détachées du bâtiment sur tous les îlots.

Dans les secteurs A H et G, les enseignes doivent être implantées en dehors de la clôture sur un dispositif autonome (de préférence sur des murets ou des ouvrages bas) ne dépassant pas 5 mètres de hauteur.

Dans les secteurs B F C D E, les clôtures sur rue doivent comporter un élément de maçonnerie sur lequel doit être apposé l'enseigne (muret en briques limitrophe à l'entrée).

Toutefois une surface de 5 mètres sur 10 mètres rappelant la couleur de l'enseigne pourra être autorisée sur les façades. Toute enseigne est interdite au-dessus de l'égout du toit.

✓ Matériaux

Tous les matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient de bonne qualité et durables.

✓ Eclairage

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Elles devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage.

b. Matériaux

Les matériaux employés seront de bonne qualité, leur mise en œuvre soignée.

✓ Les façades

Tous les parements devront avoir un aspect fini et assurer une bonne conservation. Les matériaux bruts (fibrociment, aggloméré, galva, béton...) sont interdits s'ils ne font pas partie d'un dessin particulier nécessaire à la définition de l'architecture. Dans ce cas leur mise en œuvre sera particulièrement soignée.

Les façades de même volume présenteront une unité de matériaux. Les éléments signifiants pourront se démarquer (ouvertures). La façade devra comporter au moins 10% de verre, bois ou brique et de préférences aux endroits correspondant aux ouvertures.

Les menuiseries seront de bonne qualité et devront garantir une bonne tenue de leur aspect dans le temps. Les systèmes de défense et de fermeture feront partie du projet soumis à avis et seront inclus dans la composition de la façade.

Les bardages seront disposés horizontalement, sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

✓ La couverture

Les bâtiments de type industriel ou commercial devront recevoir des acrotères afin de cacher tout point de vue sur les faibles pentes de la toiture.

Les couvertures suspendues, les structures apparentes, les couvertures à fortes pentes, les éléments formant enseigne, les édicules divers, les garde-corps, les dispositifs de nettoyage, les verrières et tous les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments devront faire partie intégrante de l'architecture et seront traités en conséquence d'une façon globale.

c. Couleurs

Les couleurs dominantes des bâtiments et des profilés divers constituant les toitures devront être harmonieuses et s'intégrer dans le site. Une seule couleur pourra être utilisée avec l'emploi plusieurs tonalités. La teinte choisie devra être l'expression d'une volumétrie, d'une structure, d'une cadence nécessaire à l'architecture ou même à une enseigne.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux, en rapport avec l'enseigne, sans excéder les tonalités des matériaux.

Les couleurs propres à l'entreprise peuvent être apposées sur la façade à limite de 10 % de la surface totale.

d. L'implantation des constructions

Les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement aux voies afin de renforcer l'effet de rue.

✓ Par rapport aux alignements

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites de parcelles est de 20 % de la largeur de la façade dans la limite de 30 mètres de recul par rapport à la voirie. La bande inconstructible devra être plantée de végétaux d'essences régionales.

Le rapport de 20 % est valable sur toutes les parcelles sauf pour les lots C D E (bâtiments de petites tailles et artisanat) pour lesquels un Cahier des Charges de Cession de Terrains particulier sera édité.

Toutefois, en fonction de la configuration topographique de la parcelle, la Communauté de Communes des Sablons pourra concéder la possibilité d'une implantation différente.

✓ Par rapport aux limites séparatives

Les limites latérales sont au minimum : « Hauteur = Largeur entre la limite de parcelle et la façade », avec la possibilité d'une largeur égale à 0 sur l'un des deux côtés.

✓ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 ° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques et fonctionnelles le justifient.

e. Le stockage

Il est interdit de stocker quelque matériau ou marchandises, que ce soit à l'air libre, quel que soit l'endroit. Le stockage devra être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment spécialement conçu à cet effet en raison d'impératifs techniques ou de sécurité.

f. Le stationnement

Le long des voies principales et secondaires, le stationnement est interdit.

Des aires délimitées par des plantations seront aménagées sur l'emprise du terrain, pour permettre le stationnement et le déchargement des véhicules lourds ; il en est de même pour les véhicules légers.

ARTICLE 14 – ESPACES VERTS

L'ensemble de la ZAC couvre une zone agricole. Le site nécessite un paysagement à forte densité, sous forme de mails et de bocages et de « coulées vertes » conçues à partir d'essences régionales (ci-joint liste des végétaux en annexe).

En règle générale, les plantations présenteront un caractère champêtre. Les plantations de haies en limite des propriétés faites de conifères type Cupressocyparis, thuya... sont interdites.

Les végétaux devront présenter des caractères ornementaux valorisant le site, participer aussi à l'écosystème local, végétaux à fruits, à fleurs, haies brise-vent etc....

a – Espaces verts publics

✓ Espaces boisés

La partie boisée située sur la crête sera confortée et prolongée vers le nord pour constituer une crête boisée servant de fond aux parties construites tout en couronnant les constructions.

Les autres parties boisées existantes seront conservées ou intégrées aux écrans séparant les îlots.

Les deux bois, dont le plus important se situe sur la ligne de crête du site, correspondent à la rupture des pentes nord et sud. Cet espace boisé a un impact visuel extrêmement fort, en particulier depuis la RD205 et de l'A16, et constitue l'un des points structurant de l'aménagement du site.

✓ Traitement le long de la RD 205

La partie située le long de la RD205 sera paysagée pour obtenir l'effet de vitrine recherchée (type « green »).

✓ **Axes piétonniers :**

Il pourra être créé des axes piétonniers en fonction de la nécessité.

✓ **Fossés et bassins de rétention des eaux pluviales**

Les fossés drainant sont intégrés dans le profil des espaces publics. Ils sont traités comme des éléments du paysage à part entière.

Descriptif des bassins (tableau joint à l'arrêté du 10 juin 2003)

b. Espaces verts privés

Il est rappelé qu'au moins 20 % de la superficie de la parcelle devront être affectés aux espaces verts, dont 30% en façade

Les essences végétales seront définies avec la Communauté de Communes des Sablons en vue d'une harmonie du « végétal » sur l'ensemble de la ZAC (liste des végétaux ci-jointe en annexe).

Privilégier les cépées et mixer les arbres d'alignement et les bosquets.

✓ **Traitement des parcelles :**

L'implantation des végétaux à l'intérieur des parcelles privées sera soumise à l'examen et à l'approbation de la Communauté de Communes des Sablons.

Les limites séparatives seront plantées sous forme de haies, le long des clôtures.

Concernant le traitement des aires de stationnement :

Les essences sont à choisir dans la palette végétale prescrite par la Communauté de Communes des Sablons.

Afin de minimiser l'impact visuel des aires de stationnement, il est nécessaire de privilégier les implantations en périphérie de haies entretenues, à deux mètres de hauteur et dont l'épaisseur ne sera pas inférieure à 1,5 mètres. Il est aussi possible de planter les arbres sous la forme de bosquets

Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 mètres de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

ARTICLE 15 – VOIES ET ESPACES LIBRES PUBLICS, RESEAUX.

1. Utilisation

a. Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies le droit de jour, vu et issu, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies, sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Communauté de Communes des Sablons sans autorisation spéciale et expresse de la Communauté de Communes des Sablons.

L'accès à la parcelle (bateau de 7 mètres maximum au droit de la parcelle) sera exécutée par la Communauté de Communes des Sablons pour le compte de l'acquéreur qui en aura la charge. Au delà de 7 mètres ou dans le cas de la réalisation d'un second bateau, la réalisation sera toujours effectuée par la CCS à la charge de l'acquéreur. Les conditions techniques de réalisation seront définies dans la permission de voirie qui devra être sollicitée.

b. Dès l'ouverture au public des voies, la police y sera assurée par la commune d'Amblainville.

Elle pourra interdire ou limiter, sur tout ou partie de ces voies, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

c. Les espaces libres publics (accotements) peuvent être aménagés à tout moment par la Communauté de Communes des Sablons pour le développement de la ZAC Les Vallées (cheminements, tous candélabres, postes de transformation, poteaux indicateurs etc....).

2. Entretien

L'entretien des voies, réseaux et autres espaces libres, sera assuré par la Communauté de Communes des Sablons. Le cahier des prescriptions particulières de chantier, annexé au présent Cahier des Charges, définit les modalités d'exécution et du règlement financier de cet entretien.

ARTICLE 16 – CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Celles-ci devront en outre respecter les prescriptions définies par le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains.

L'intégration des clôtures dans le paysage sera recherchée avec le concours de la Communauté de Communes des Sablons dont l'accord sera nécessaire avant tout début d'exécution.

✓ Clôture en façade de parcelle

Les clôtures implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées d'un grillage de **couleur verte**, gainé de PVC, à mailles carrées ou rectangulaires soudées, monté sur des potelets en fer de même couleur.. Il n'y aura pas de soubassement plein. La hauteur des clôtures sera fixée à 2 mètres.

Les portails et les portillons seront métalliques ajourés, **de couleur verte**, de forme simple et présenteront un barreaudage droit vertical. La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

La hauteur du portail ne pourra pas excéder celle de la clôture.

Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie végétale.

✓ Clôture entre parcelles

De préférence identiques aux clôtures de façade, elles pourront avoir un grillage de **couleur verte**, gainée de PVC, soudé simple torsion, monté sur des potelets de même couleur.

Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie végétale.

✓ **Accompagnement**

La signalisation à l'intérieur de chaque parcelle sera faite par des panneaux de faible hauteur.

L'éclairage des parcelles sera réalisé soit par des candélabres de hauteur moyenne (environ 3 mètres) ou par des bornes lumineuses dans les massifs ou le long des allées.

L'éclairage des façades et des zones de circulation accroché aux façades sera intégré à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE 17 – PLANNING D’EXECUTION

L’acquéreur devra, préalablement à l’exécution de ses travaux, mettre au point avec la Communauté de Communes des Sablons, un planning prévisionnel d’équipement du terrain et de construction des bâtiments. A cet effet, l’acquéreur précisera les périodes d’interventions des différents corps d’état sur ses chantiers et en particulier le calendrier de démarrage de ses chantiers et les dates de mise en service des installations.

L’acquéreur devra tenir la Communauté de Communes des Sablons informée de toute modification apportée au planning.

ARTICLE 18 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS : DESSERTE DES TERRAINS

La Communauté de Communes des Sablons exécutera les ouvrages de voirie, d’aménagement des espaces libres et de réseaux, conformément au dossier de réalisation. Les limites de prestations dues à ce titre par la Communauté de Communes des Sablons sont définies dans le « cahier des prestations techniques » en annexe.

Sous réserve que d’autres délais ne soient fixés dans l’acte de cession ou de ses annexes, la Communauté de Communes des Sablons 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 Cahier des Charges de Cession de Terrains.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1. Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l’accès au lot cédé en limite de parcelle.

2. Réseaux divers : La Communauté de Communes des Sablons se chargera de l’installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l’extérieur des lots privés.

VOIRIE

a) Desserte provisoire

La Communauté de Communes des Sablons s’engage à mettre à la disposition de l’acquéreur, au plus tard à la date d’ouverture des chantiers (certificat de déclaration d’ouverture), une voirie provisoire permettant l’accès au chantier, ainsi que les amenées d’eau, électricité moyenne tension et de ligne téléphonique en permettant une alimentation satisfaisante du chantier en fonction des possibilités des équipements existants.

b) Desserte définitive

La Communauté de Communes des Sablons s'engage également, conformément au présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, l'acquéreur est tenu de communiquer à la Communauté de Communes des Sablons son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 12 ci-dessus.

RESEAUX DIVERS

a) Assainissement (eaux usées)

Le réseau sera de type séparatif.

b) Assainissement (eaux pluviales)

Il ne sera pas mis en place de réseau public d'assainissement eaux pluviales. L'acquéreur sera tenu de maintenir le système d'évacuation des eaux pluviales s'il en existe un sur le terrain, ou de le reconstituer le cas échéant. Il sera de même tenu de traiter l'écoulement des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur nature (ruissellement naturel ou apport des terrains voisins) par un aménagement approprié.

La Communauté de Communes des Sablons se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales au milieu naturel en des points déterminés.

c) Alimentation en eau

La Communauté de Communes des Sablons s'assurera de la mise en place d'un réseau public assurant l'alimentation en eau potable des installations et des poteaux d'incendie publics. Il appartient à l'acquéreur d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, en fonction des caractéristiques de ses installations.

Si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Ces surpresseurs puiseront l'eau dans une bête de disconnection et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

d) Electricité

La Communauté de Communes des Sablons s'assurera la mise en place d'un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension et basse tension.

e) Gaz

La Communauté de Communes des Sablons s'assurera de la mise en place d'un réseau de gaz desservant l'ensemble des zones.

f) Postes et télécommunications

La Communauté de Communes des Sablons s'assurera de la mise en place d'un réseau de conduites multitubulaires.

g) Eclairage public des voies

La Communauté de Communes des Sablons s'assurera de la mise en place du réseau d'éclairage public identique à celui déjà réalisé.

h) Plantations espaces verts publics – mobilier urbain et signalisation

La Communauté de Communes des Sablons réalisera à ses frais les plantations sur les parcelles publiques en limite du domaine privé, y compris l'entretien.

ARTICLE 19 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS

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

ARTICLE 20 - RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre l'acquéreur, la Communauté de Communes des Sablons et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Tout raccordement sur des ouvrages publics réceptionnés ou non ne pourra se faire par l'acquéreur sans l'accord de la Communauté de Communes des Sablons.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire, dont les principales règles et précautions à respecter ont été définies en annexe du Cahier des Prescriptions particulières de chantier et installations provisoires.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. L'acquéreur sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

L'acquéreur sera soumis au régime des permissions de voirie dont la demande écrite sera adressée à la Communauté de Communes des Sablons pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

Les branchements au réseau public (canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts...) seront obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur.

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

Il aura le droit, après autorisation de la Communauté de Communes des Sablons, d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements sous les chaussées provisoires uniquement.

Pour les chaussées définitives, les travaux se feront par fonçage.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, leur couverture végétale devant alors être conforme aux prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrains. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leurs sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

L'acquéreur sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements privés, ainsi que, éventuellement, au versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

ARTICLE 21 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR DES LOTS

L'acquéreur devra remplir et retourner à la Communauté de Communes des Sablons dans les plus brefs délais possibles le document sur ses besoins en équipements.

1. Voirie - Circulation

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par la Communauté de Communes des Sablons.

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit de la Communauté de Communes des Sablons dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

Les accès seront implantés de façon à ne pas supprimer de candélabres (sauf impossibilité).

Les abords des bandes de roulement seront conservés si possible en espaces naturels, sans bordures dépassant le niveau de la bande de roulement, sauf contraintes particulières liées au guidage des eaux de ruissellement.

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrains.

La voirie devra éviter les cicatrices sur le terrain naturel en épousant au maximum le relief existant. A défaut, un réaménagement paysager complet devra être exécuté en fonction du contexte végétal, en conformité avec les prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrains.

La localisation des cheminements existants sur le lot de la cession pourra être modifiée par l'acquéreur du fait de l'occupation de son terrain. Les nouveaux cheminements seront alors déterminés en collaboration avec la Communauté de Communes des Sablons qui devra en approuver le tracé définitif.

2. Assainissement

Nature des effluents

L'acquéreur est tenu de spécifier à la Communauté de Communes des Sablons la nature, ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation de la Communauté de Communes des Sablons.

Surveillance des rejets d'eaux usées

Le règlement sanitaire impose des normes en matière de rejet dans les canalisations d'eaux usées. Les mesures à prendre consistent à mettre en place les moyens d'une surveillance des conditions de rejet tant au moment de l'élaboration du projet de construction, de la construction elle-même, puis régulièrement en phase d'exploitation. Ces mesures comprennent :

- ✓ L'implantation dans les parcelles d'ouvrages de traitement des eaux industrielles rejetées.
- ✓ La mise en place de contrôles du fonctionnement de ces installations par un organisme indépendant.
- ✓ L'installation en limite de propriété de regards de visite permettant à la collectivité, à sa convenance de contrôler la qualité des eaux et leur débit.
- ✓ Eventuellement la mise en place dans la parcelle de dispositifs de limitation des débits des rejets.

Branchement aux collecteurs d'égout :

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordement prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle, et implanté à la limite du domaine public.

La Communauté de Communes des Sablons pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutive à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

En cas de branchement "eaux usées" d'une longueur supérieure à 30 mètres par rapport au regard précédent, la Communauté de Communes des Sablons pourra demander à l'acquéreur d'installer et d'entretenir des réservoirs de chasse automatique du type agréé par la Communauté de Communes des Sablons.

Rejet et infiltration des eaux pluviales :

La présence d'un réseau séparatif est une priorité

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet au milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément de la Communauté de Communes des Sablons.

Rejets des eaux usées industrielles :

Le traitement autonome (in-situ) des effluents non domestiques sera à étudier en priorité. En application de l'article L.1331-15 du Code de la Santé Publique, tout immeuble ou installation destiné à un usage autre que l'habitat doit être doté d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques.

Tout rejet d'effluents non domestique dans le réseau public nécessitera préalablement une autorisation de déversement délivrée par la Communauté de Communes des Sablons, et par l'autorité compétente (syndicat des eaux) conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. L'établissement éventuel d'une convention spéciale de déversement sera également à étudier.

En conséquence, le raccordement d'effluents non domestiques au réseau public d'assainissement ne sera envisagé que si l'effluent industriel est compatible qualitativement et quantitativement avec la capacité épuratoire du dispositif d'épuration collectif.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces capacités épuratoires, l'acquéreur devra installer, à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de déféctuosité dans le processus de traitement retenu.

Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés et évacués par des organismes spécialisés portés à la connaissance de la Communauté de Communes des Sablons.

Dispositions concernant les ICPE

Pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'acquéreur devra respecter l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des ICPE soumises à autorisation.

Dispositions en cas de rejets vers les eaux souterraines :

Une étanchéité est reconstituée lorsque les terrassements de la plate-forme mettent le calcaire à nu. Cette étanchéité est d'ailleurs nécessaire car ces matériaux dont la matrice fine est sensible aux variations de teneur en eau ne doivent pas être lissés et exposés aux intempéries. Cette étanchéité sera apportée par les bâtiments, les parkings ou les voiries. Sinon, une couche de limon d'au moins 30 cm sera reconstituée.

3. Alimentation en eau potable

L'acquéreur aura à sa charge tous travaux de branchements jusqu'aux canalisations publiques (y compris réfection et taxes éventuelles). Il aura également à sa charge les compléments de défense incendie liés à la nature de l'activité (poteaux incendies, bâches...).

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé, après accord de l'administration compétente, au réseau public d'eau potable avec pose d'un compteur général.

4. Postes et télécommunications

a) Réseau téléphonique : l'acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'administration compétente.

b) autres liaisons de télécommunications : si l'acquéreur désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter le coût de son raccordement au réseau et versera à la Communauté de Communes des Sablons une participation proportionnelle aux infrastructures utilisées.

c) La zone est dans le périmètre susceptible de recevoir l'ADSL.

5. Electricité

Il appartiendra à l'acquéreur de réaliser à ses frais les équipements nécessaires à son raccordement au réseau MT situé à l'extérieur du terrain cédé.

6. Branchement au réseau de gaz

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression, frais comprenant notamment l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

7. Prévention des nuisances diverses

L'acquéreur devra remettre à la Communauté de Communes des Sablons une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner.

L'acquéreur devra remettre à la Communauté de Communes des Sablons, en même temps que le dossier "projet", un dossier "pollution" précisant les moyens envisagés en vue de :

✓ lutter contre la pollution atmosphérique

Conformément à la loi sur l'Air du 30 décembre 1996, l'acquéreur doit prévoir un traitement et une télésurveillance des effluents atmosphériques attendus de ses installations. En aucun cas, la Communauté de Communes des Sablons ne pourra se charger de l'enlèvement et du traitement des déchets industriels.

L'acquéreur devra soumettre auprès des services compétents, et informera la Communauté de Communes des Sablons, des dispositifs qu'il compte mettre en place pour prévenir la pollution atmosphérique et qui porteront notamment sur : la processus de fabrication, la réduction des émissions, la dispersion des gaz et aérosols. Les dispositifs respecteront les normes imposées par les textes législatifs ou réglementaires applicables au cas d'espèce.

✓ Les déchets

L'acquéreur devra respecter les textes législatifs et réglementaires relatifs aux déchets solides et liquides. En aucun cas, la Communauté de Communes des Sablons ne pourra se charger de l'enlèvement et du traitement des déchets industriels.

Il indiquera, au moment du dépôt de son projet la nature et les quantités de déchets qu'il pourrait être amené à évacuer.

L'acquéreur ne devra en aucun cas effectuer sur le terrain les opérations suivantes : mise en décharge de résidus de quelque nature que ce soit, incinération de résidus en plein air, dilution des déchets pour les évacuer dans le sol ou dans les réseaux publics.

A la demande de la Communauté de Communes des Sablons, l'acquéreur devra être à même de justifier qualitativement et quantitativement la destination des déchets qui auront à être évacués directement ou par l'intermédiaire d'une société tierce.

- ✓ **Réduire les nuisances dues au bruit ou toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations, et ce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.**

Les normes en matière de niveau acoustique pour limiter le niveau admissible en limite de propriété par les activités sont les suivantes :

Jours ouvrables de 7h00 à 20h00 : 65 dB

Nuits de 22h00 à 6h00 (tous les jours) : 55 dB

Jours ouvrables de 6h00 à 7h00 et de 20h00 à 22h00 : 60 dB

Dimanches et jours fériés de 6h00 à 22h00 : 60 dB

ARTICLE 22 – COORDINATION DES TRAVAUX ET DEROULEMENT DU CHANTIER

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la Communauté de Communes des Sablons son accord sur la puissance électrique installée, les débits d'eau qui seront nécessaires et les débits moyens ayant servi au calcul des avants projets de réseau. Il s'engagera à ne pas dépasser ces puissances et débits donnés en annexe à l'acte de vente sauf accord préalable de la Communauté de Communes des Sablons.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de l'acquéreur, le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis sus-visé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, l'acquéreur réglerait le coût de ces renforcements à la Communauté de Communes des Sablons.

L'acquéreur est tenu de respecter les clauses du cahier des prescriptions particulières de chantier et des installations provisoires fournis par la Communauté de Communes des Sablons, annexé au présent Cahier des Charges.

L'acquéreur s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et de la Communauté de Communes des Sablons.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Communauté de Communes des Sablons, sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

En cas de mise en demeure de faire, adressée par la Communauté de Communes des Sablons demeurée infructueuse, celle-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 23 - RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée la Communauté de Communes des Sablons les documents suivants:

1°) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e, sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement....

2°) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e , sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") des réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.

3°) Le fichier informatisé desdits plans de récolement.

Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge de l'acquéreur seront confiées à un géomètre expert (responsabilité et assurance professionnelle). L'acquéreur devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'oeuvre, et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

ARTICLE 24 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent Cahier des charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 25 - SERVITUDES

L'acquéreur supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC Les Vallées.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que la Communauté de Communes des Sablons entendrait implanter sur la ZAC (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction, ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord de la Communauté de Communes des Sablons.

L'acquéreur sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Communauté de Communes des Sablons et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Les lots sont frappés d'une servitude de passage piéton.

Toute disposition contraire ne saurait revêtir qu'un caractère exceptionnel dû aux conditions spécifiques de l'activité à exercer et devrait être insérée dans l'acte de cession.

ARTICLE 26 - ENERGIE

Il est demandé à l'acquéreur d'apporter un soin particulier à la conception des éléments qui influenceront sur la consommation d'énergie et de présenter à la Communauté de Communes des Sablons, en même temps que le dossier "projet", un dossier "énergie" explicite sur les options retenues.

En particulier, l'acquéreur veillera à assurer une isolation thermique rigoureuse de ses réseaux de transport de chaleur, ainsi que de ses bâtiments en général.

La Communauté de Communes des Sablons émettra, au vu de ce dossier les critiques et recommandations qui pourraient permettre à l'acquéreur d'améliorer les options retenues.

L'acquéreur sera tenu, si le fonctionnement de son établissement se traduit par des rejets de chaleur importants, de mettre en place des dispositifs de récupération.

La Communauté de Communes des Sablons dispose du pouvoir d'appréciation de la nécessité éventuelle de telles installations.

ARTICLE 27 - PUBLICITE

Toute publicité sur le terrain est interdite.

Une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par la Communauté de Communes des Sablons et à ses frais aux entrées des voies desservant le Parc d'activités Les Vallées.

ARTICLE 28 – GESTION DES ESPACES VERTS

1°) Utilisation des sols :

La Communauté de Communes des Sablons se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par elle, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot.

Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de l'acquéreur sera soumis, par celui-ci, à l'agrément de la Communauté de Communes des Sablons.

2°) Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros oeuvre de chaque tranche

ARTICLE 29 - TENUE DU LOT

L'acquéreur s'engage à :

- ✓ Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- ✓ Entretenir et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les trois ans au maximum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.
- ✓ Réparer et repeindre au moins tous les trois ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.

- ✓ Autoriser la Communauté de Communes des Sablons ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, l'acquéreur manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de l'acquéreur.
- ✓ Ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit.

ARTICLE 30 – ASSURANCES

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

L'acquéreur devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause, compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 31 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre la Communauté de Communes des Sablons et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs.

La Communauté de Communes des Sablons subroge en tant que de besoin l'acquéreur dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

1°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de la Communauté de Communes des Sablons, l'acquéreur pourra :

- a. mettre en demeure la Communauté de Communes des Sablons, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant.
- b. si la Communauté de Communes des Sablons ne s'est pas exécutée dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 6 du présent cahier des charges.

2°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de l'acquéreur et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, la Communauté de Communes des Sablons pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 6, ou bien à son initiative :

a. Demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur de cession du terrain.

b. Demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.

Dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

ARTICLE 32 – INSERTION

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable à la Communauté de Communes des Sablons. Ainsi, l'officier ministériel ou l'acquéreur qui procéderait à la passation de tout acte de vente (ou location) en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 33 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains feront la Loi tant entre la Communauté de Communes des Sablons et l'acquéreur, qu'entre ces derniers entre eux. Jusqu'à la cession du dernier lot, la Communauté de Communes des Sablons se réserve le droit de modifier ou de compléter les dispositions du présent Cahier des Charges de cession et celles du plan masse relatives aux lots non cédés sans qu'aucun des acquéreurs, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.

Les dispositions du présent cahier des charges ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de la Communauté de Communes des Sablons, si elle est encore propriétaire des lots, sur la demande des intéressés.

ARTICLE 34 – SUBSTITUTION

Chaque lot de terrains ou de droits immobiliers cédés par la Communauté de Communes des Sablons dans le cadre de l'opération d'aménagement forme un tout indivisible pour l'application du présent Cahier des Charges et du règlement de chantier. En conséquence, dans tous les cas où la personnalité de l'acquéreur serait amenée à disparaître, il devra obligatoirement se substituer pour rendre en lieux et places, tant dans ses droits que dans ses obligations, une et une seule personne morale ou physique.

ARTICLE 35 – PIECES ANNEXES

A ce cahier des charges de cession, se trouvent indissolublement annexés le cahier des limites de prestations.

Le présent cahier des charges de cession de terrains a été établi par la Communauté de Communes des Sablons.

A VILLENEUVE LES SABLONS, LE

Mention manuscrite « Lu et accepté »

M. PEYRONIE, représentant la société PRD,

Le Président,

Alain LETELLIER

PARC D'ACTIVITES LES VALLEES

LISTE DES VEGETAUX

PLANTATIONS DE STRUCTURE

Baliveaux

Nom latin

Acer pseudoplatanus
Fraxinus exelsior
Carpinus betulus

Nom français

Erable sycomore
Frêne commun
Charme

Jeunes Plants

Nom latin

Acer campestre
Prunus avium
Corylus avellana
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Cornus sanguinea
Prunus spinosa

Nom français

Erable champêtre
Merisier
Noisetier
Viorne obier
Viorne lantane
Cornouiller sanguin
Prunellier

PLANTATIONS D'INTEGRATION PAYSAGERE

Baliveaux

Nom latin

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus exelsior
Tilia cordata
Carpinus betulus
Betula
Fagus Sylvatica

Plantation par groupe

Nom français

Erable plane
Erable sycomore
Frêne commun
Tilleul des bois
Charme
Bouleau
Hêtre