

COMMUNAUTE DE COMMUNES LES VALS DU DAUPHINE

SOCIETE (à compléter)

ZAC de la Corderie – Saint-Clair-de-la-Tour
--

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (CCCT)

ANNEXES :

- *cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères*
 - *additif sur la surface de construction autorisée*

Mai 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES -.....	3
TITRE I-	
CESSIONS/DELAIS/PRESRIPTIONS	5
ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION –	
ARTICLE 3 - DELAIS D’EXECUTION –	
ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELS DES DELAIS -	
ARTICLE 5 - SANCTIONS A L’EGARD DE L’ACQUEREUR –	
ARTICLE 6 - VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUES - LOCATION – HABITAT DE FONCTION	
ARTICLE 7 - NULLITE –	
ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX –	
TITRE II –	
DROITS ET OBLIGATIONS DES SIGNATAIRES	9
ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURES.-	
ARTICLE 10 – ARCHITECTURE ET URBANISME -	
ARTICLE 11 – PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS -	
ARTICLE 12 – DESSERTE DES TERRAINS – TRAVAUX A CHARGE DU VENDEUR.-	
ARTICLE 13 – RACCORDEMENT DES LOTS – TRAVAUX A CHARGE DE L’ACQUEREUR -	
ARTICLE 14 – COORDINATION DES TRAVAUX -	
ARTICLE 15 – DEROULEMENT DU CHANTIER -	
ARTICLE 16 - RECOLEMENT DES OUVRAGES -	
TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D’INTERET GENERAL	15
ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS – TENUE DU LOT -	
ARTICLE 18 - SERVITUDES -	
ARTICLE 19 - AFFICHAGE -	
ARTICLE 20 - ASSURANCES –	
ARTICLE 21 - LITIGES - SUBROGATION -	
SIGNATURES	17
ANNEXES	18
Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales	
Additif sur le nombre de m² de surface de plancher autorisée	

PREAMBULE

ARTICLE 1 – CONTEXTE ET DISPOSITIONS GENERALES –

La Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné, dotée de la compétence en développement économique de son territoire, a pris l'initiative d'aménager les terrains situés en sortie est de la commune de La Tour-du-Pin, sur le territoire de celle de Saint-Clair-de-la-Tour, le long de la route départementale 1516, dans le but de développer un nouveau quartier mixte d'habitat et d'activités. Elle a délibéré le 22 novembre 2013 pour approuver le dossier de création de ZAC et le 21 juillet 2016 pour approuver le dossier de réalisation de la ZAC.

Le présent cahier des charges de cession des terrains détermine les droits et obligations entre les différentes parties concernées lors de la cession de terrain dans le cadre de l'opération de la ZAC de la Corderie, à savoir :

- Le VENDEUR, qui peut être aussi bien la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné ou un acquéreur de terrain par la suite devenu vendeur.

La Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné est initialement propriétaire de l'ensemble des terrains. Elle est à la fois la personne morale de droit public compétente en matière de création et d'approbation des zones d'aménagement concerté, et à la fois l'aménageur de la ZAC, menée en régie. Son Président, ou par délégation, son Vice-président, est compétent pour signer le présent cahier des charges de cession de terrain, à l'occasion de chaque vente d'un terrain appartenant encore à la Communauté de Communes.

- L'ACQUEREUR, qui est toute personne faisant l'acquisition d'un terrain situé dans le périmètre de la ZAC de la Corderie.

Conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains est approuvé lors de chaque vente et assure la continuité des objectifs d'urbanisme lors de la cession, de la location ou de la concession d'usage d'un terrain.

Un additif sera dressé à chaque cession et il devra mentionner le nombre de mètres carrés de surface de plancher auquel la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Par ailleurs, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères, annexé au présent cahier des charges, est, de ce fait, régi par les mêmes règles que le cahier des charges de cession de terrain proprement dit. Ses prescriptions s'imposent à l'acquéreur.

Le présent cahier des charges est divisé en 3 parties :

- 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 la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux acquéreurs.

- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient

déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec l'aménageur. Il prévoit le cas échéant notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers, en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil.

Le titre III s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et sans limitation de durée.

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.

TITRE I- CESSIONS/DELAIS/PRESCRIPTIONS

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION –

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme ou la réalisation d'un aménagement, qui sera défini dans l'acte de cession ou de location et figurant dans l'additif situé en annexe du présent cahier des charges.

Ce programme devra être réalisé conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable à la ZAC de la Corderie, à savoir le PLU de la commune de Saint-Clair-de-la-Tour, et à celles du titre II ci-après.

La surface de plancher des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession ainsi que dans l'additif joint au présent document.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION –

Les délais d'exécution prévus ci-dessous s'imposent à l'acquéreur pour la réalisation du programme minimum tel qu'il est fixé dans l'additif annexé au présent cahier des charges de cession de terrain.

L'acquéreur s'engage à :

3.1 - Commencer sans délai les études liées aux bâtiments et aménagements autorisés par le document d'urbanisme applicable et correspondant aux droits à construire qui lui sont alloués par l'acte de cession ainsi qu'à communiquer à l'aménageur son projet définitif de construction, 1 mois avant le dépôt de la demande de permis de construire. Ce projet devra être soumis à l'architecte-urbaniste conseil de la Communauté de Communes pour validation. Il comprendra les pièces citées au titre II.

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

3.2 - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 4 mois à dater de la signature du compromis de cession ou de location. En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

Les délais évoqués pour chacune des tranches ne peuvent être modifiés que par un avenant au présent cahier des charges.

3.3 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

3.4 - Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter du démarrage des travaux ci-dessus fixé. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'acquéreur sous réserve de sa vérification par l'aménageur.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS –

Les délais 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 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 un cas de force majeure.

Cet article ne s'applique pas au cas où l'acquéreur est une collectivité territoriale ou un établissement public.

ARTICLE 5 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR -

5.1 - inobservation des délais

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, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente dans les conditions exposées au 5.2.

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 3.1, 3.2 et 3.3 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 3.4.

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %).

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

5.2 - Résolution de la vente –

En cas d'inobservation des délais exposés ci-dessus et plus généralement en cas de non-respect des obligations à charge de l'acquéreur, par exemple en cas de construction partielle ou non-conforme au projet agréé, l'aménageur pourra à son choix :

- percevoir une indemnité pour le préjudice qui lui est causé, cette indemnité ne pouvant être inférieure à 10% du prix de cession,
- résoudre la cession de plein droit, trois mois après mise en demeure d'exécuter faite par acte d'huissier.

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

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes, et du montant des dépenses engagées par l'aménageur pour faire face à la défaillance de l'acquéreur.

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus calculée est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

A défaut d'accord amiable, la plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, par un expert désigné d'un commun accord.

En cas de désaccord sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance au lieu de l'immeuble à la requête de la partie de la plus diligente.

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

5.3 - Résiliation de l'acte de location –

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

5.4 - Frais de résolution ou de résiliation –

En cas de résolution de la vente ou de résiliation de l'acte de location, tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges ou hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution et de résiliation dans les conditions fixées à l'article L21-3 du code de l'expropriation.

ARTICLE 6 - VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS – LOCATION – HABITAT DE FONCTION

6.1. vente. L'acquéreur ne peut mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, ainsi que les bâtiments et installations qui auront été édifiés sur ces terrains sans en avoir trois mois au préalable avisé la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné par courrier recommandé avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente serait consentie et le prix demandé.

6.2. morcellement. Tout morcellement des terrains cédés par l'aménageur est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sans l'accord expresse de la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné, aménageur. Dans le cas où l'autorisation de morcellement est consentie par l'aménageur, les clauses du présent article s'appliquent. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

6.3. habitat de fonction. Les habitations de fonction sont interdites, sauf dérogation expresse consentie par la Communauté de Communes sur demande écrite avec justification de la part de l'acquéreur. En cas d'acceptation, ces habitations sont intégralement intégrées au volume du bâtiment (pas de terrasse, pas de balcon), et la surface du logement n'excédera pas 20% de la surface d'activités plafonnée à 80 m² de surface de plancher. Ces habitations ne pourront ensuite être agrandies ni être vendues séparément du bâtiment d'activités.

ARTICLE 7 - 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 L21-3 du code de l'expropriation.

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

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront intégrées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet, ou dans les baux qu'il pourrait consentir, tant en ce qui concerne les terrains cédés et/ou loués qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX –

Après achèvement de tous travaux, l’acquéreur sera tenu de ne pas modifier l’affectation de l’établissement sans en avoir avisé la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné par lettre recommandée avec accusé de réception et avoir obtenu son accord.

La Communauté de Communes dispose d’un délai de deux (2) mois pour aviser l’acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception en se fondant sur la compatibilité des activités nouvelles avec celles prévues au PLU de la commune de Saint-Clair-de-la-Tour.

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 Les Vals du Dauphiné.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES SIGNATAIRES

ARTICLE 9 - BORNAGE - CLOTURES –

Le vendeur procédera, s'il ne l'a pas déjà fait et préalablement à l'acte authentique, au document d'arpentage et au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge du vendeur qui pourra désigner un géomètre agréé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l'opération de bornage. Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de sa cession.

ARTICLE 10 - ARCHITECTURE ET URBANISME –

10.1 – Règles d'urbanisme –

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du document d'urbanisme applicable à Saint-Clair-de-la-Tour.

En aucun cas, la responsabilité du vendeur ne pourra être engagée en raison des dispositions du document d'urbanisme applicable ou des modifications apportées à ce dernier.

Le vendeur s'engage à vérifier la conformité de chaque permis de construire avec les prescriptions du présent CCCT, notamment en termes de surface de plancher, contenues dans le cahier des charges de cession de terrain et dans son annexe.

Par ailleurs, l'accord sur le permis de construire conforme aux dites prescriptions, devra faire l'objet d'une condition suspensive dans les différents actes de vente conclus par l'aménageur.

10.2 - Dispositions architecturales –

L'acquéreur devra respecter le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères annexé au présent cahier des charges.

ARTICLE 11 – PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS -

L'aménageur entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette politique comprend 4 étapes :

- l'information préalable de l'acquéreur
- la concertation au cours de l'élaboration du programme
- la validation du projet
- le contrôle de sa réalisation.

11.1 Information préalable de l'acquéreur

Le vendeur mettra à disposition de l'acquéreur :

- le règlement d'urbanisme de la commune de Saint-Clair-de-la-Tour,
- le présent cahier des charges de cession des terrains de la ZAC de la Corderie,
- les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé,
- une cote ngf de raccordement aux ouvrages alentour (voirie et réseaux),
- les bases de calcul des réseaux divers connus par le vendeur,
- le dossier « loi sur l'eau » de la ZAC de la Corderie.

En outre, l'architecte-conseil de la Communauté de Communes se tiendra à disposition de l'acquéreur pour commenter et détailler les dispositions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères.

11.2. Concertation jusqu'au compromis de vente

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

Pour la signature de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, l'acquéreur devra remettre à la Communauté de Communes pour être annexé, un dossier « programme » comportant :

- un descriptif des constructions envisagées, indiquant le nombre de m² de surface de plancher prévu,
- la description des contraintes techniques découlant de ce programme : voirie, réseaux, et les besoins spécifiques en réseaux divers,
- la description du ou des partis architecturaux envisagés,
- le calcul de la surface de plancher, du coefficient d'emprise au sol, des surfaces imperméabilisées et laissées perméables, des places de stationnement nécessaires et du nombre d'emplois créés et déplacés.

11.3. validation du projet

Pour la signature de l'acte de vente, le projet de l'acquéreur devra être validé par la Communauté de Communes. A cet effet, l'acquéreur remettra à la Communauté de Communes un dossier « projet » comprenant :

- un plan d'ensemble sur fond topographique, à l'échelle du 1/500, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux, galeries et branchements de toute nature, l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes nécessaires à la compréhension,
- le plan de chaque niveau du bâtiment au 1/200 avec indication des surfaces de plancher et des affectations des surfaces,
- une coupe longitudinale et transversale du bâtiment, avec mention des cotes de niveau,
- l'élévation de toutes les façades au 1/200 ou 1/100
- une note de calcul précis des surfaces de plancher, du coefficient d'emprise au sol, des surfaces imperméabilisées et laissées perméables,
- une note sur le stationnement (justification du nombre de places) et les circulations internes à la parcelle (accès, livraisons),
- un document graphique au 1/200 permettant de repérer le système de défense prévu contre l'incendie visant à la protection intérieure et extérieure des bâtiments,
- un descriptif des matériaux, de leur mise en œuvre, des textures et des couleurs apparents en façade ; l'architecte-conseil de la Communauté de Communes se réservant le droit de demander des échantillons,
- un plan de plantation du terrain, sur fond topographique, au 1/500, faisant apparaître l'ensemble des plantations (haute tige, arbustes, buissonnants, vivaces, graminées, pelouses) avec indication des essences. Les abattages et débroussailllements éventuels seront indiqués.
- une notice technique VRD précisant les aménagements relatifs aux réseaux (eau potable, eau usées, eaux pluviales, électricité, gaz, télécommunications, éclairage) et aux voiries (revêtements, structure, mobilier urbain éventuel).

La Communauté de Communes fera connaître son avis, dans un délai d'un mois, sur ce dossier « projet ». En cas de besoin, la Communauté de Communes organisera dans ce délai une rencontre entre son architecte-conseil et l'acquéreur.

11.4. Contrôle de la réalisation

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 Les Vals du Dauphiné.

La Communauté de Communes se réserve le droit de procéder à des contrôles durant la phase chantier, afin de vérifier la conformité des réalisations avec le dossier « projet ».

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

ARTICLE 12 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES – TRAVAUX A CHARGE DU VENDEUR

12.1 – Le vendeur doit permettre à l'acquéreur de réaliser tous travaux sur le terrain cédé ou loué.

12.2 - Les ouvrages de voirie et de réseaux ont été réalisés par l'aménageur en et ont les caractéristiques suivantes :

- assainissement (eaux usées) :
- assainissement (eaux pluviales) :
- eau potable :
- électricité :
- télécommunications :
- gaz :

ARTICLE 13 – RACCORDEMENT DES LOTS – TRAVAUX REALISES PAR L'ACQUEREUR

13.1 obligations générales liées aux raccordements aux réseaux publics

Le raccordement aux réseaux publics implique pour l'acquéreur de se soumettre aux règles techniques, administratives et financières des gestionnaires et concessionnaires des réseaux concernés. La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre l'acquéreur, le vendeur et le service gestionnaire ou concessionnaire concerné, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de l'altimétrie du projet public.

Dans le cas où les branchements sont déjà implantés, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux et branchements réalisés. Si le projet de construction implique le déplacement de ces réseaux et/ou branchements, les dépenses correspondantes seront à la charge de l'acquéreur, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Communauté de Communes et des services gestionnaires et concessionnaires.

Les branchements seront tous souterrains et à la charge de l'acquéreur, sauf disposition contraire propre à chaque gestionnaire ou concessionnaire. Il n'y aura pas de réseaux aériens sur la parcelle de l'acquéreur.

L'acquéreur sera soumis au régime des autorisations de voirie, dont la demande écrite sera adressée à la Communauté de Communes pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation. Les travaux et occupations de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des piétons et véhicules sur la voie publique. L'acquéreur sera responsable de tout accident pouvant survenir du fait de ces travaux particuliers.

L'acquéreur est astreint à la remise dans leur état initial des voiries, trottoirs, sols, espaces verts, branchements et de tout autre aménagement public existant et cela immédiatement après exécution des travaux. Leur remise en état fera l'objet d'un contrôle par les agents de la Communauté de Communes, qui pourra mettre en demeure de reprendre les malfaçons dans un délai de quatre mois.

13.2 voirie

La localisation de l'accès aux bâtiments et aux voies de circulation intérieures à la parcelle, ainsi que leur traitement et les dispositions de détail s'y rapportant (seuils, tracé, protection des canalisations existant sous accotement, ...) devront recevoir l'accord de la Communauté de Communes. Ces accès devront être conformes dans leur mise en œuvre au cahier de prescriptions annexé.

13.3. assainissement des eaux usées

Les eaux usées seront strictement séparées des eaux pluviales.

Les branchements au réseau d'eaux usées public est obligatoire et sera dans des regards de raccordement prévus à cet effet, situés en limite de lot et accessibles à tout contrôle.

Deux types de raccordement d'eaux usées sont à prendre en compte :

- Les eaux usées domestiques (eaux ménagères et eaux vannes).

Le raccordement se fait via une demande de branchement adressée à

- Les eaux usées industrielles ou assimilées

Les eaux usées liées à l'activité (eaux de process) pourront être rejetées au réseau d'assainissement sous réserve de compatibilité avec la capacité épuratoire de la station de traitement des eaux usées. Dans ce cas, **une convention de rejet devra être établie avec le gestionnaire du réseau**. Cette convention définira les modalités techniques et financières du raccordement et de son usage. En cas de nécessité, un traitement préalable sera demandé avant rejet au réseau public.

Les effluents tant domestiques qu'industriels rejetés au réseau devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur et les prescriptions du gestionnaire du réseau. Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, 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 ces rejets en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

Le gestionnaire du réseau public peut également exiger qu'un dispositif de contrôle continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de l'acquéreur.

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 et du gestionnaire du réseau public.

13.4 assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales de la ZAC de la Corderie sont collectées par des noues mises en œuvre par l'aménageur sur le domaine public, à l'exception des noues à mettre en œuvre par l'opérateur privé au sein de l'ensemble d'habitations au sud-ouest de la ZAC.

Les eaux de toiture seront rejetées aux noues en limite de parcelle après avoir subi une décantation préalable. Les descentes d'eaux pluviales et les ouvrages de décantation seront non apparents et intégrés aux bâtiments.

Les eaux des voiries et aires de stationnement seront récupérées et rejetées aux noues sans prétraitement spécifique.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du dossier « loi sur l'eau » relatif à l'aménagement de la ZAC de la Corderie, et à fournir les notes de calcul correspondantes.

L'acquéreur dont l'activité est soumise à la loi sur les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) doit réaliser les prétraitements (par exemple déshuilage, débouillage) imposé par la loi avant rejet.

13.5 eau potable

Deux types de raccordement d'eau potable sont à prendre en compte :

- L'eau à usage d'alimentation humaine ou domestique
- L'eau à usage industriel ou assimilé

Les réseaux d'alimentation en eau potable et en eau industrielle doivent être disjoints.

Les programmes de construction devront être équipés d'une défense incendie répondant aux exigences réglementaires en vigueur à la charge exclusive de l'acquéreur.

Le raccordement au réseau d'eau potable est réalisé de façon à protéger le réseau de distribution public contre les retours d'eau.

Le raccordement au réseau d'eau potable est à la charge exclusive de l'acquéreur.

Il appartient à l'acquéreur d'abaisser à ses frais la pression du réseau si cette pression lui était trop importante ; et à l'inverse, il mettra en œuvre les surpresseurs nécessaires à ses frais si la pression lui était insuffisante. Le réseau de surpression sera totalement distinct du réseau public.

13.6 électricité

Le coût du raccordement au réseau de distribution d'électricité se fera aux frais de l'acquéreur, dans les conditions fixées par le fournisseur, ainsi que les travaux nécessaires pour obtenir une puissance supérieure à celle proposée par le réseau de distribution qui est de

Les branchements devront se réaliser en souterrain.

13.7. télécommunications

L'acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'opérateur de réseau en utilisant les fourreaux et la chambre de raccordement prévue à cet effet.

Si l'acquéreur souhaite bénéficier d'un branchement sur la fibre optique, il doit en faire la demande auprès de l'aménageur, la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné.

Tout branchement devra être réalisé en souterrain.

13.8. gaz

Le coût du raccordement au réseau de distribution de gaz se fera aux frais de l'acquéreur, dans les conditions fixées par le fournisseur.

Tout branchement devra être réalisé en souterrain.

ARTICLE 14 – COORDINATION DES TRAVAUX –

14.1. besoins en réseaux

L'acquéreur devra dans le dossier « programme » signaler au vendeur la liste de ses besoins en termes de réseaux (débit, puissances, ...).

14.2. documents à transmettre à la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné avant les travaux

L'acquéreur s'engage à communiquer à la Communauté de Communes, aménageur de la ZAC, au plus tard 15 jours avant le début des travaux, les documents suivants :

- le planning prévisionnel des travaux,
- un plan au 1/500 d'organisation des travaux précisant : l'emprise du chantier délimité par une clôture de type Héras – l'emplacement de la base de chantier – l'emplacement des dépôts de terre et de stockage – les circulations de chantier, avec mention du tonnage des véhicules – le nombre de véhicules liés au chantier (personnel, fournisseurs et entrepreneurs) et leur emplacement prévu pour le stationnement,
- une note sur les mesures envisagées pour réduire les nuisances du chantier : bruit, poussières, circulations d'engins, pollution du sol et des eaux, rejets au réseau.

ARTICLE 15 – DEROULEMENT DU CHANTIER –

Durant la phase chantier, l'acquéreur s'engage :

- à laisser libre et permanent accès au chantier aux représentants de l'aménageur,
- à obtenir l'accord des gestionnaires pour l'utilisation des voies (l'aménageur) et des réseaux (branchements temporaires, gestionnaires et concessionnaires),
- à arroser les zones de chantier en période de sécheresse pour éviter le dégagement des poussières,
- à prendre à sa charge les réparations des dégâts causés aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement des sommes réclamées, l'aménageur pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs. L'acquéreur devra s'assurer que les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels, intervenant pour son compte, aient souscrit une assurance de responsabilité civile d'une garantie suffisante.

En cas de mise en demeure de procéder aux réparations sur ses ouvrages demeurée infructueuse, l'aménageur fera directement effectuer, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 16 – RECOLEMENT DES OUVRAGES –

Dans un délai de trois mois suivant la déclaration d'achèvement des travaux, l'acquéreur transmettra à la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné un plan de récolement informatique au format dwg et pdf, sur fond de plan topographique, avec report des coordonnées X, Y (Lambert) et Z (NGF) de l'ensemble des réseaux, voiries, ouvrages réalisés sur son lot et/ou sous le domaine public. Ces prestations seront confiées à un géomètre-expert.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS – TENUE DU LOT

L'acquéreur devra réaliser, selon le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères ci-annexé, et entretenir ses espaces libres de façon permanente, et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres et plantes mortes ou détruites et de procéder aux tailles et débroussaillages nécessaires.

Afin de maintenir une bonne image de la ZAC de la Corderie, l'acquéreur s'engage à :

- interdire la formation de déchets, décombres ou résidus sur son terrain,
- réparer ou repeindre, tous les 10 ans au moins, les parties extérieures du bâtiment en bois ou en métal, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable et restent en bon état,
- ne pas effectuer des travaux non autorisés sur les façades et les terrains qui en modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Le bâtiment à construire sera implanté de telle sorte que la gestion du tour de bâtiment (pied d'immeuble, ouverture des portes, parvis, descente des eaux pluviales, branchements...) n'incombe pas à la Communauté de Communes.

ARTICLE 18 - SERVITUDES –

Sauf contraintes liées à la sécurité de l'acquéreur, celui-ci sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, électricité, télécommunication, éclairage public, assainissement, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur ou les concessionnaires ou pour leur compte, ainsi que les servitudes nécessitées par l'accrochage sur les immeubles bâtis ou implantation sur son terrain de tous équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (éclairage, télécommunications, etc.).

ARTICLE 19 - AFFICHAGE –

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

ARTICLE 20 - ASSURANCES –

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

L'acquéreur devra se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause par la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné en cas de non-respect du présent cahier des charges. Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 21 - LITIGES - SUBROGATION –

Les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre l'aménageur et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

Document approuvé, le.....

Pour le président de la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné, aménageur,

Le Président (ou le Vice-Président délégué),.....

Pour l'acquéreur,.....

(à compléter titre et nom) (Société)

ANNEXES

Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales

Additif sur le nombre de m² de surface de plancher autorisé