

SYNDICAT MIXTE ARBORIA

**COMMUNE DE PANNES
AGGLOMERATION MONTARGOISE**



**CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DES TERRAINS
DE LA ZAC « ARBORIA 1 »**

Concédant :

SYNDICAT MIXTE ARBORIA
2 RUE DU PRESIDENT FRANKLIN ROOSEVELT
BP 317
45203 MONTARGIS CEDEX

Concessionnaire :

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU LOIRET
POLE AMENAGEMENT IMMOBILIER ET EQUIPEMENTS
23 PLACE DU MARTROI – 45044 ORLEANS CEDEX 1
TEL : (33) 02 38 77 77 77 – FAX : (33) 02 38 53 09 78

Réalisation/Rédaction :

M.H. SENDRA-VASSORT PAYSAGISTE – URBANISTE
P. VASSORT ARCHITECTE-URBANISTE-PAYSAGISTE-INGENIEUR VRD

MAGNANERIE DE L'EOLIENNE – BRESSAC
BP 77 – 26802 PORTES LES VALENCES CEDEX France
TEL : (33) 04 75 57 01 20 – FAX (33) 04 75 57 01 38
E-mail : dune@wanadoo.fr

30 AOUT 2004

ARTICLE 1 - PREAMBULE

Le présent cahier des charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant au "vendeur" et aux "acquéreurs" de lots de la Zone d'Aménagement Concerté « ARBORIA 1 » sauf disposition(s) exceptionnelle(s) contractualisée(s) dans l'acte de vente.

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

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie par l'aménageur à l'acquéreur en vue de la réalisation d'un programme de construction(s) défini dans l'acte de cession ou de location et dont l'activité est liée au développement économique (industrielle, de bureaux et de services, d'équipements collectifs et d'hébergement hôtelier) ou pour des équipements publics.

Ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions du Plan d'Aménagement de Zone (établi par l'aménageur dans le cadre du dossier de réalisation de la Z.A.C.).

Une Surface Hors Œuvre Nette, S.H.O.N., globale est définie par zone et répartie entre les terrains par l'aménageur au fur et mesure de l'avancement de la commercialisation de la zone :

- Secteur S1 : 200 000 m²

Une S.H.O.N. sera fournie par l'aménageur à l'acquéreur afin d'assurer ce dernier de la faisabilité de son projet, et ce, dans la limite de la consommation de la S.H.O.N. totale de la Z.A.C.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

a) L' ACQUEREUR doit :

. Déposer dans un délai de deux mois à dater de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.

. Avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations administratives en tenant lieu.

b) Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, l'ACQUEREUR présentera au VENDEUR, dans un délai de trois mois à compter de l'acte de vente, 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 ci-dessus définie.
Au terme de la réalisation de la présente Z.A.C., la surface de plancher réalisée devra représenter la surface totale hors oeuvre ci-dessus définie.

Dans le cas contraire, la totalité du droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit au "vendeur".

c) Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, et dans ce cas seulement, il s'engage à restituer les terrains au "vendeur", s'il n'a pas pu réaliser la première tranche de l'opération dans les délais ci-dessus indiqués, augmentés de six mois.

Par ailleurs, au cas où "l'acquéreur", collectivité ou établissement public, serait défaillant après la réalisation de cette première tranche, il s'engage à restituer au "vendeur" la part des terrains non encore utilisés.

ARTICLE 4 - 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.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public.

ARTICLE 5 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

a) Si les délais fixés pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision du vendeur notifiée par acte d'huissier.

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.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du "vendeur" étant l'Administration des Domaines, celui de "l'acquéreur" pouvant, si "l'acquéreur" ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête du "vendeur".

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

b) En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis dans l'article 3 ne sont pas respectés, le "vendeur" 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 non utilisé reviendra de plein droit au vendeur. Toutefois, le vendeur pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé à un tiers acquéreur agréé par le vendeur, 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.

ARTICLE 6 - VENTE, LOCATION, PARTAGE DES TERRAINS CEDES

"L'acquéreur" ne peut mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, ainsi que les bâtiments et les installations qui auront été édifiés sur ces terrains pendant un délai de 5 ans à dater de l'achèvement de la totalité des travaux sans en avoir TROIS MOIS à l'avance avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente serait consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, le "vendeur" devra notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions.

Le "vendeur" pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 5 (paragraphe a) ci-dessus.

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

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 le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception, et obtenu son accord motivé.

Le "vendeur" dispose d'un délai de 3 mois pour notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions.

Le "vendeur" pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 5), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par le "vendeur", celui-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé comme il est dit ci-dessus (article 5, paragraphe b).

AUCUNE LOCATION DES TERRAINS CEDES NE POURRA ETRE CONSENTIE tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue; "l'acquéreur" s'engage, en outre, à soumettre au "vendeur" pour agrément tout candidat à la location, le "vendeur" disposant d'un délai de un mois pour notifier sa réponse.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par "l'acquéreur" en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public.

ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION 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 le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le "vendeur" dispose d'un délai de deux mois pour aviser "l'acquéreur" dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement du Plan d'Aménagement de Zone, pour le secteur concerné.

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 du "vendeur".

ARTICLE 8 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle du 1/2.500e avec l'extrait cadastral et le bornage du terrain à l'échelle du 1/200e, seront établis aux frais de « l'acquéreur » sous la supervision technique du « vendeur ».

"L'acquéreur" aura à sa charge le levé topographique comportant le relevé de végétation du terrain à l'échelle du 1/200e. Ce dernier document sera réalisé par le "vendeur" après commande de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, 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 9 - CONTRAINTES D'ALIGNEMENT - MARGE DE REcul

Les contraintes qui ressortent du règlement et du document graphique du Plan d'Aménagement de Zone doivent être respectées.

ARTICLE 10 - CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE ET AVEC LES LOTS VOISINS

Afin d'assurer une perméabilité de l'espace et maintenir à la Z.A.C. ARBORIA 1» son caractère de parc, toute clôture est déconseillée.

Il sera par contre possible, à titre exceptionnel, si les caractéristiques de l'activité l'obligent, de traiter des périmètres restreints nécessitant une nonaccessibilité pour des raisons de sécurité, de telle façon que par la configuration du plan masse et par les aménagements tertiaires du lot, ces périmètres perdent leur caractère de libre accès et puissent donner lieu à un contrôle des circulations.

Pour modifier ainsi le caractère de cette partie du lot, il ne sera utilisé que des matériaux et des végétaux dont l'intégration dans le paysage sera recherchée avec le concours du "vendeur" dont l'accord sera nécessaire avant tout début d'exécution.

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

ARTICLE 11 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Le "vendeur" 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 1/200e base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante, le "vendeur" tiendra à la disposition de "l'acquéreur" :

- a1. le Plan d'Aménagement de Zone et son règlement
- a2. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé
- a3. les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévus par le "vendeur"

a4. un questionnaire sur les besoins en équipements d'infrastructures.

En outre les services techniques du "vendeur" se tiendront à la disposition de "l'acquéreur" pour lui apporter des renseignements sur:

- . l'évolution de la couverture végétale du lot concerné et de ses abords
- . les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés
- . l'état d'avancement des projets des lots riverains

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 les services techniques du "vendeur".

Il est recommandé à "l'acquéreur" de choisir un architecte local, pour assurer la maîtrise d'oeuvre complète ou partielle de ses constructions.

Après la conclusion de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra remettre au "vendeur", pour information, un dossier "programme" comportant :

- b1. le programme des constructions envisagées
- b2. la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme
- b3. la description du ou des partis architecturaux envisagés
- b4. le calcul approximatif du C.O.S., du coefficient d'utilisation du sol, des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés
- b5. le questionnaire "a4" dûment complété.

c) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par le "vendeur" 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 du "vendeur" sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire.

A cet effet, il remettra au "vendeur" un dossier "projet" comportant :

c1. un plan d'ensemble sur fond de plan topographique visé à l'article 11 a) du présent cahier des charges, 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.

c2. le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle du 1/100e avec indication des surfaces hors oeuvre pour chaque local.

c3. les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau

c4. l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100e

c5. une note de calcul explicitant la Surface Hors Oeuvre Nette, la surface des stationnements et le nombre de places, la surface des espaces verts

c6. un document graphique au 1/200e permettant de repérer le système de défense prévu contre l'incendie visant à la protection intérieure et extérieure des bâtiments, des propriétés voisines ou du domaine public

c7. un devis descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillon, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur.

c8. 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, et justifiant les dimensions.

c9. un plan de végétation sur fond de plan topographique visé à l'article 11a) du présent cahier des charges, mentionnant obligatoirement les arbres d'un diamètre égal ou supérieur à 0,05m faisant apparaître :

- la zone de débroussaillage
- la végétation existante à conserver
- les plantations envisagées avec indication des essences conformément au règlement du Plan d'Aménagement de Zone.

Ce plan sera accompagné d'une brève notice indiquant les mesures d'entretien envisagées, ainsi que le montant des dépenses projetées au titre des investissements et de la gestion des espaces verts à la charge de "l'acquéreur".

c10. un plan au 1/200e d'organisation du chantier précisant :

- son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par le "vendeur",

- l'emplacement des logements des travailleurs temporaires, y compris les caravanes et les divers locaux de chantier;
- l'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement;
- les circulations du chantier figurant les cheminements et l'évolution des véhicules ou engins (mention faite du tonnage des véhicules);
- le nombre de véhicules ou engins liés à l'activité du chantier (personnel, fournisseurs et entrepreneurs) et l'emplacement prévu à l'intérieur du périmètre défini pour leur stationnement;
- le plan des dispositifs matériels de protection de la végétation existante à conserver.

Le "vendeur" fera connaître son avis par écrit dans un délai d'un mois au plus tard après la remise du dossier "projet".

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable du "vendeur", "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 du "vendeur" à "l'acquéreur". Les délais prévus à l'article 3 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 au "vendeur" et à laisser libre accès du chantier à un représentant du "vendeur".

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 le "vendeur", pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article 29.

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'éclairage, mobilier urbain, et d'autre part, pour les modifications justifiées apportées au dossier "projet" lors de l'exécution, "l'acquéreur" devra présenter au "vendeur" un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. Le "vendeur" disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les sanctions prévues à l'article 29 ne sont pas applicables.

ARTICLE 12 - DESSERTE DES TERRAINS - TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR

a) Desserte provisoire :

Le "vendeur" 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), à l'extérieur des limites du lot vendu, 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; ces réseaux se situeront le long de la voie de desserte, soit entre celle-ci et la limite du terrain cédé, soit sur le côté opposé de cette voie.

Dans l'hypothèse où ceux-ci se situeraient sur le côté opposé de la voirie de desserte du terrain cédé la traversée de chaussée, les fourreaux et raccordements seront exécutés aux frais de "l'acquéreur". Ces travaux de raccordement devront respecter les dispositions arrêtées à l'article 13 ci-après. La remise en état de la chaussée fera de plus l'objet d'un contrôle technique approprié par les services intéressés.

b) Desserte définitive :

Le "vendeur" s'engage également, conformément au document a.4 de l'article 11 du présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, et dans les limites indiquées au paragraphe a) ci-dessus, 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 au "vendeur" 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 11 ci-dessus.

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

Le "vendeur" se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés, conformément au document a.4 de l'article 11 du présent cahier des charges.

a. Assainissement (eaux usées)

Le réseau sera de type séparatif

b. Assainissement (eaux pluviales)

"L'acquéreur" sera 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.

Le "vendeur" se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales en des points déterminés.

c. Alimentation en eau

Le "vendeur" mettra en place 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, qui n'excédera pas deux tiers, 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

Le "vendeur" mettra en place un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension.

e. Postes et télécommunications

Le "vendeur" mettra en place un réseau de conduites multitubulaires qui permettra l'établissement d'un réseau de télécommunications important et diversifié.

f. Le raccordement aux réseaux publics

Le raccordement aux réseaux publics implique pour "l'acquéreur" de se soumettre aux règles de gestion du maître d'ouvrage et des concessionnaires.

D'une manière générale, le "vendeur" se tient à la disposition de l'architecte ou du bureau d'études chargé du projet de "l'acquéreur" pour organiser une réunion comprenant l'ensemble des concessionnaires, services et administrations concernés en matière de réseaux et lutte contre l'incendie.

ARTICLE 13 - RACCORDEMENT DES LOTS

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 intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

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.

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 au "vendeur" 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 seront obligatoirement souterrains et seront, sauf dispositions particulières propres au concessionnaire, à la charge de "l'acquéreur".

Si les nécessités le commandent, le "vendeur" pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de "l'acquéreur".

"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 Plan d'Aménagement de Zone et à son règlement.

"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.

Au cas où "l'acquéreur" remblairait le sol naturel d'une épaisseur de terre ou de matériaux supérieure à 0,50 mètres à l'emplacement des réseaux existants il devra prendre à sa charge la remise aux normes de profondeur des réseaux en tenant compte de la cote de son nouveau remblai.

1- Voirie - Circulation

Tout acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique.

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par le "vendeur".

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

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, ainsi que leur traitement, devront recevoir l'accord du "vendeur". Ces accès et voies devront avoir une implantation au sol réduite et être traités en revêtement présentant une imperméabilité minimale.

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 végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du Plan d'Aménagement de Zone et de son règlement et sous réserve du respect des textes réglementaires en vigueur pris dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.

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 Plan d'Aménagement de Zone et de son règlement.

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 le "vendeur" qui devra en approuver le tracé définitif.

2 - Assainissement

"L'acquéreur" est tenu de spécifier au "vendeur" 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 du "vendeur".

Les effluents rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur.

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 les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordements prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination du "vendeur", le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

Le "vendeur" 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, le "vendeur" pourra demander à "l'acquéreur" d'installer et d'entretenir des réservoirs de chasse automatique du type agréé par le "vendeur".

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 du "vendeur".

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le désablage avant rejet au réseau d'eaux pluviales qui devra recevoir l'agrément du "vendeur".

3. Alimentation en eau

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. Le débit actuel du réseau d'eau permet l'alimentation du réseau et en sus des besoins normaux, en simultané, un poteau d'incendie public ou privé.

4. Postes et télécommunications

a) réseau téléphonique : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par France Télécom.

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 au "vendeur" une participation proportionnelle aux infrastructures utilisées.

ARTICLE 14 - COORDINATION DES TRAVAUX

Dès le début des négociations, et au plus tard à la passation de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra adresser au "vendeur" le questionnaire a.4 dûment rempli de l'article 11 du présent cahier des charges. "l'acquéreur" s'engagera ainsi à ne pas dépasser les puissances et débits donnés en annexe de la convention valant promesse de cession et d'acquisition.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers,, prévues au document a.4 de l'article 11 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 à la convention valant promesse de cession et d'acquisition 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 au "vendeur".

ARTICLE 15 - DEROULEMENT DU CHANTIER

"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 du "vendeur".

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

"L'acquéreur" aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le "vendeur".

Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure de faire, adressée par le "vendeur" et demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de "l'acquéreur", l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 16 - RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera adressée au "vendeur" les documents suivants :

1) Un plan de recolement 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.

2) Un fichier informatique du plan de recolement au format .DWG ou .DXF

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 17 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent cahier des charges sera caduque à l'achèvement de la Z.A.C., 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 18 - SERVITUDES

"L'acquéreur" supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette Z.A.C. et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les décrets et lois concernant l'urbanisme et l'aménagement de la Z.A.C. « ARBORIA 1 ».

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que le "vendeur" entendrait implanter sur la Z.A.C. (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 du "vendeur".

"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 du "vendeur" et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 19 - 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 au "vendeur", 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.

Le "vendeur" émettra, au vu de ce dossier, les critiques et recommandations qui pourraient permettre à "l'acquéreur" d'améliorer les options retenues et, en particulier, leur adéquation aux caractéristiques du climat du Loiret (nature des matériaux, conception des ouvertures, etc...).

"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.

Le "vendeur" dispose du pouvoir d'appréciation de la nécessité éventuelle de telles installations.

ARTICLE 20 - LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES

« L'acquéreur » devra remettre au « vendeur » 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 au « vendeur », en même temps que le dossier « projet », un dossier « pollution » précisant les moyens envisagés en vue de :

- lutter contre la pollution atmosphérique,
- lutter contre la pollution des eaux résiduaires,
- 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.

ARTICLE 21 - PUBLICITE - ENSEIGNES

Au-delà de ce qui est énoncé ci-après, toute publicité sur le terrain est interdite :

- les renseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux à l'aide d'un graphisme unique agréé par "le vendeur";
- en ce qui concerne la dénomination de "l'acquéreur", celui-ci a l'obligation de poser à l'entrée de son terrain et à ses frais son propre panneau de position selon le modèle et le libellé agréé par le "vendeur";
- une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par le "vendeur" et à ses frais aux entrées des voies desservant la Z.A.C. « ARBORIA 1 ».

ARTICLE 22 - AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS

1) Conservation de la végétation existante :

Aucun arbre de diamètre supérieur à 0,05 mètre ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite du "vendeur". Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le "vendeur" concernant l'essence, la taille et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le "vendeur".

Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon de 3 mètres autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

La végétation arbustive ne pourra être débroussaillée que dans un périmètre restreint autour du chantier. Ce périmètre sera défini par le "vendeur" en fonction du dossier "projet" (cf. article 11) et du plan de mise en oeuvre du chantier (cf. article 11).

2) Utilisation des sols :

Le "vendeur" se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par lui, 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 du "vendeur".

3) 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 23 - 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.
- . 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.
- . Ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit.

ARTICLE 24 - STRUCTURE INTERENTREPRISES - ADHESION

Tout acquéreur de lot au sein de la Z.A.C. « ARBORIA 1 » s'engage à mener, avec le concours de l'aménageur et dans un souci d'intérêt général, une politique volontariste et concertée de création et de gestion des services, activités ou actions communs nécessaires au fonctionnement, au développement des entreprises et à la vie de leur personnel. A cet égard, il est tenu, du fait même de son acquisition, d'adhérer à une structure commune d'interentreprises ad hoc qui sera mise en place à la diligence du vendeur (soit que cette structure ait vocation spécifique sur la Z.A.C. « ARBORIA » soit, que créée au sein du parc, elle ait compétence étendue sur cette Z.A.C.) ainsi qu'aux statuts règlement intérieur décision des assemblées et conseils qui présideront à l'organisation et au fonctionnement de ladite structure.

Cette structure commune a notamment pour mission :

- la construction, l'acquisition, l'administration et l'exploitation directe ou indirecte par bail, location ou autrement, d' immeubles situé dans le parc d'activités pour y installer un centre d'activités interentreprises.
- l'exploitation, la gestion et l'entretien du centre de services communs du restaurant et des services communs interentreprises (sécurité, services généraux, médecine du travail, etc...)
- la construction, l'acquisition ou la prise à bail de tous immeubles bâtis ou non bâtis, ainsi que leur administration ou exploitation.
- la création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées.
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations ou entreprises pouvant se rattacher à l'objet social.
- toutes opérations contribuant à la réalisation de cet objet.

L'ADHESION A LADITE STRUCTURE EST OBLIGATOIRE; elle durera aussi longtemps que durera la présence de l'entreprise dans la Z.A.C. « ARBORIA 1 ».

ARTICLE 25 - PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS COMMUNS INTERENTREPRISES

Tout acquéreur est de même tenu de participer au financement des investissements à réaliser pour la mise en oeuvre des services communs.

Le montant de cette participation est fixé à **4.60 € par m2 de Surface Hors Oeuvre Nette acquise** (valeur janvier 2001) à acquitter dans le mois suivant appel de fonds qui sera fait par la structure interentreprises ainsi mise en place.

En cas de différé dans le règlement de ladite participation, son montant portera intérêt au taux d'escompte légal en vigueur.

Cette participation due au titre de l'adhésion est faite d'une manière irrévocable. En cas de vente ou partage des terrains cédés, cette participation sera directement transférée au bénéfice de tout nouvel acquéreur, lors des aliénations successives, sans que "l'acquéreur" ne puisse réclamer à l'interentreprises le remboursement des sommes ainsi versées.

ARTICLE 26 - PARTICIPATION AUX FRAIS DE FONCTIONNEMENT "SERVICES COMMUNS INTERENTREPRISES"

Tout acquéreur de lots au sein de la Z.A.C. « ARBORIA 1» sera tenu, du fait de son adhésion à la structure commune interentreprises, de participer aux frais de fonctionnement de ladite structure, générés par la mise en oeuvre des services communs.

Il est en particulier expressément avisé que :

- Lorsque le programme de construction est destiné à être globalement ou partiellement vendu, il devra expressément faire connaître à l'interentreprises lors des aliénations successives, l'identité des nouveaux propriétaires auprès desquels seront directement appelées les charges. Tout nouvel acquéreur sera responsable, tant de ses propres charges que des sommes dues à ce titre par ceux dont il tient son droit de propriété; il pourra donc être directement poursuivi par le seul fait de son acquisition pour le non-paiement des charges arriérées à la charge de ses auteurs.
- Lorsque le programme de construction est destiné à être globalement ou partiellement loué, les locataires ne pourront par contre jamais être directement appelés mais seul le propriétaire-bailleur en raison de son titre de propriété.

Toutefois, en vue d'éviter la multiplicité des interlocuteurs, et sans préjudice de leurs responsabilités respectives, les copropriétaires d'un même bâtiment sont invités à se faire représenter par un organe unique (syndic) qui se chargera de la répartition et du recouvrement des charges de fonctionnement.

ARTICLE 27 - PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

La quote-part due sur les salaires par l'entreprise assujettie par la loi à l'obligation de participer au financement de la construction des logements ou d'opérations assimilées devra obligatoirement être versée à un organisme finançant les logements réalisés ou à réaliser dans les communes environnantes de la Z.A.C. « ARBORIA 1». L'acquéreur sera en ce sens, tenu de spécifier au vendeur au plus tard le 31 décembre de l'année suivant la signature de l'acte authentique les nom et adresse de l'organisme collecteur auprès duquel il cotisera.

ARTICLE 28 - ASSURANCES

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

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, le "vendeur" aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

"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 29 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre le "vendeur" et "l'acquéreur" qu'entre les différents autres acquéreurs.

Le "vendeur" 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 du "vendeur", "l'acquéreur" pourra :

- a. mettre en demeure le "vendeur", par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant;
- b. si le "vendeur" ne s'est pas exécuté 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 5 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, le "vendeur" pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 5, 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. et demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené 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 30 - INSERTION

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront insérées 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 qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

ARTICLE 31 - MODIFICATIONS

Les dispositions du présent cahier des charges liées au titre III pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des cahiers des charges après achèvement de la zone.