

**SYNDICAT MIXTE  
SUD INDRE DÉVELOPPEMENT**

Siège social : Mairie de Sorigny (37250)

Adresse postale : Hôtel de Ville - 2, rue Maurice Ravel - 37260 MONTS

Transmis au représentant de l'Etat	Le
Reçu par le représentant de l'Etat	Le
Publié ou Notifié	Le
ACTE EXÉCUTOIRE	

**EXTRAIT  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Séance du 12 Octobre 2006

N° 2006.03.08

OBJET : MODIFICATION C.C.C.T.

Nombre de Membres en exercice :	32
Présents :	19
Votants :	22

L'an deux mil six,

Le douze Octobre,

Le Comité Syndical dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie de Monts sous la présidence de Monsieur Serge VIAUD.



Date de la convocation : 5 Octobre 2006.

Présents : M. VIAUD Serge, MM. BARILLET Philippe, DÉZÉ Daniel, Mme DUBOIS Maryse, MM. DUPUY Noël, GALLAND Marcel, Mme GINER Sylvie, MM. GUIMARD Jean-Pierre, HARDOUIN Patrick, LANDRÉ Jean-Claude, MAGNIOT Jean-Claude, Mme MALOT Evelyne, MM. MALSERGENT Jean-Louis, MARIAU Roland, MAURICE Alain, MAURICE Bernard, REVÊCHE Bernard, RICHARD Marc, VIMES Jean-Pierre.

Secrétaire de séance : M. MAURICE Bernard.

Pouvoirs :

M. PALAT Pierre à M. VIAUD Serge

M. MOREAU Serge à M. BARILLET Philippe.

Assistait également à la séance :

M. SOUBIEUX Alain, Payeur Départemental

M. DE CHATEAUVIEUX Ghislain, Directeur délégué à l'aménagement du territoire Conseil Général

MM. RIVIÈRE Jean-Christophe, PLAT Guillaume, GAUTHIER Christophe, SET.



**MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN.**

La Société d'Équipement de la Touraine a présenté dans son rapport valant note de conjoncture détaillée au 12 octobre 2006 pour l'opération ISOPARC, la modification du cahier des charges de cession de terrain pour actualiser les éléments relatifs à la démarche PALME (charge graphique) et compléter les exigences au regard de l'établissement des projets constructeurs.

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical, à l'unanimité, décide :

- D'approuver la modification du cahier des charges de cession de terrain sur les articles 1, 11, 16 et 17, ainsi que les annexes.



Le Président,

Serge VIAUD

Reçu à la Préfecture  
d'Indre-et-Loire le :  
19 OCT. 2006

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

(CCCT)

SITUE A L'INTERIEUR DU PERIMETRE  
DU SITE D'ACTIVITE



---

*1<sup>e</sup> modification par délibération du Syndicat Sud Indre Développement en date du 17 mars 2005*

*2<sup>e</sup> modification par délibération du Syndicat Sud Indre Développement en date du 12 octobre 2006*

---



## SOMMAIRE

		<u>PAGES</u>
<b>PREAMBULE</b>		
Article 1 -	Dispositions générales	04
Article 2 -	Division des terrains par la SET aménageur	06
<b>TITRE I</b>		
Article 3 -	Objet de la cession	07
Article 4 -	Délais d'exécution	07
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	07
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	08
Article 7 -	Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	09
Article 8 -	Nullité	09
<b>TITRE II</b>		
<b>CHAPITRE I -</b>	<b>Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics</b>	<b>10</b>
Article 9 -	Obligations de la SET	10
Article 10 -	Voies, places et espaces libres publics	10
	10.1 Utilisation	10
	10.2 Entretien	10
<b>CHAPITRE II -</b>	<b>Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail</b>	<b>11</b>
Article 11 -	Urbanisme et architecture	11
	11.1 PLU	11
	11.2 Prescriptions architecturales	11
	11.3 Servitude aéronautique de dégagement	12
Article 12 -	Bornage ; clôtures	12
Article 13 -	Desserte des terrains cédés ou loués	12
Article 14 -	Sanctions à l'égard de la SET	12
Article 15 -	Branchements et canalisations	12
Article 15bis -	Electricité	14
Article 15ter -	Gaz	15

PAGES

Article 16 -	Etablissement des projets du constructeur ; coordination des travaux	15
Article 17 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	17

**TITRE III**

Règles et servitudes d'intérêt général

Article 18 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	20
Article 19 -	Usage des espaces libres ; servitudes	20
Article 20 -	Tenue générale	20
Article 21 -	Centre de vie et de services	21
Article 22 -	Assurances	21
Article 23 -	Modifications du cahier des charges	21
Article 24 -	Litiges ; subrogation	21

## **CAHIER DES CHARGES**

### **PREAMBULE**

#### **ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

**1.1** Aux termes d'une convention publique d'aménagement en date du 13 décembre 2002, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, le SYNDICAT MIXTE SUD INDRE DEVELOPPEMENT (SID) a confié à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE (SET), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de ISOPARC.

Conformément aux dispositions de l'article 14-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, la SET a établi le présent cahier des charges de cession des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite zone d'activités.

De manière à prendre en compte au mieux les enjeux environnementaux du site, accompagner les entreprises dans leur prise en compte de l'environnement au moment et après leur implantation, la SET s'est engagée dans une démarche de concertation et de management environnemental (démarche PALME) afin d'être certifiée ISO 14001.

Dans ce but, la SET a pris l'appui sur une cellule d'aide aux porteurs de projets constituée :

- d'un Architecte-Conseil :
  - Cabinet BOILLE
  - M. SUQUET
  - 23 bis, rue Edouard Vaillant BP 1107 37011 TOURS cedex 1
  - 02-47-75-26-26 ou fax : 02-47-75-26-27
  
- d'un Paysagiste-Conseil :
  - ARCHIPaysages
  - M. CARRE
  - La Rabellière 37340 AMBILLOU
  - 02-47-52-44-82 ou fax : 02-47-52-40-88
  
- d'un Eclairagiste-Conseil :
  - Néo Light
  - M. BIGOT
  - 24 chemin de l'Hermitage 37130 Cinq Mars la Pile
  - 02-47-96-37-05 ou fax : 02-47-96-37-05
  
- d'une Assistance Technique :
  - BET P.BASTARD
  - 49 rue de la Mairie 37210 PARCAY-MESLAY
  - 02.47.29.06.58 ou fax 08-25-17-85-63

Ils veillent à assurer l'homogénéité du parc d'activités par une meilleure intégration des projets.

**1.2** Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs 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. 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 SET et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs 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 la SET. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

**1.3** Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la SET et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, 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 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SET. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SET déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

**1.4** A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SET dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

**1.5** Le présent cahier des charges sera inséré 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.

**1.6** Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, 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 des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SET" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'équipement de la Touraine chargée de l'aménagement du Parc d'Activité dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la convention publique d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SET en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, la SET entend diviser et céder les terrains du Parc d'Activité d'ISOPARC dans les conditions prévues ci-dessous :

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SET AMENAGEUR**

Les terrains sus-indiqués feront 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, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2b du code de l'urbanisme.

## **TITRE I**

### **ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU, du titre II ci-après des observations de l'Architecte-Conseil et de la SET.

### **ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION**

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SET son projet définitif de construction, conformément à l'article 16.1, un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;  
  
le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la SET un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit 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 1 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers ;
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SET d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'Architecte-Conseil.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La SET pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

### **ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

- 5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.
- 5.2 Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

## **ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, la SET pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

### **1. Dommages-intérêts (cas particuliers)**

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SET le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SET pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SET pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

### **2. Résolution de la cession**

La cession pourra être résolue par décision de la SET, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la SET, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SET, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
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 les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SET étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SET.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

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 la SET, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location  
En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.
4. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur 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.

#### **ARTICLE 7 - VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SET, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La SET pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la SET, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SET pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SET.

Le constructeur 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 du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de la SET.

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. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

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

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS**

##### **ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SET**

La SET exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue à l'article 21 au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SET sont définies dans le "cahier des prescriptions particulières" (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SET s'engage à exécuter :

- dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- la voirie définitive dans un délai de 10 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.
- le paysagement sera réalisé par tranche et au cours des saisons favorables

##### **ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS**

###### **10.1 Utilisation :**

Jusqu'à leur remise au SYNDICAT SUD INDRE DEVELOPPEMENT, la SET pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

###### **10.2 Entretien :**

Jusqu'à leur remise au SYNDICAT SUD INDRE DEVELOPPEMENT, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... etc, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette des édifices construits "hors eau" sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher hors oeuvre nette de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone.

Les sommes dues à la SET seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise au SYNDICAT SUD INDRE DEVELOPPEMENT, celle-ci en assurera l'entretien.

## CHAPITRE II

### **TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL**

#### **ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE**

*(modifié par délibération du Syndicat Sud Indre Développement du 17 mars 2005)*

##### **11.1 PLU**

Le constructeur et la SET s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, ... etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de la SET ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

##### **11.2 Prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et charte lumière**

L'acquéreur s'engage à intégrer dans son projet les prescriptions contenues dans les documents suivants :

**Le « cahier des prescriptions architecturales » :** ensemble des prescriptions à caractère incitatif ayant pour but la qualité et la cohérence du bâti sur le parc.

**Le « cahier des prescriptions paysagères » :** ensemble des prescriptions à caractère incitatifs cherchant une pertinence dans les aménagements paysagers privés et leur accord avec les aménagements publics du parc.

**Le « schéma directeur d'aménagement lumineux » :** ensemble des prescriptions à caractère incitatif visant à maîtriser l'éclairage pour réduire les nuisances lumineuse et assurer une consommation d'énergie équilibrée sur le parc.

Ces documents sont joints en annexe du présent CCCT.

### **11.3 Servitude aéronautique de dégagement**

Il est rappelé l'existence d'une servitude aéronautique de dégagement causée par la proximité de l'aérodrome de SORIGNY. Cette servitude est présentée en annexe du POS de la commune de SORIGNY. Elle n'apporte aucune contrainte sur les projets de bâtiment. Toutefois, elle peut inclure des contraintes liées à la construction, contraintes énoncées dans l'article 17 de ce présent CCCT.

### **ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES**

- 12.1** La SET déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.
- 12.2** Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la SET ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

### **ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

La limite des prestations dues par la SET et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de la SET seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec le SYNDICAT SUD INDRE DEVELOPPEMENT, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

### **ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SET**

En cas d'inexécution par la SET des travaux qui lui incombent et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la SET une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la SET.

### **ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages par la SET au SYNDICAT SUD INDRE DEVELOPPEMENT, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc, établies par la SET, et conformément aux avants-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

Avec la future création de la station d'épuration, l'acquéreur sera dans l'obligation de signer une convention d'assainissement avec le gestionnaire de la station d'épuration. Cette convention est annexée au CCCT (annexe 4) et signée, après la mise en service de la station d'épuration, au moment de l'autorisation de branchement. Les entreprises installées avant sa mise en service la signeront lorsque le réseau sera raccordé à cet ouvrage.

Elle définit à titre indicatif la qualité des rejets admissibles dans le réseau (valeurs limites de substances nocives à ne pas dépasser, type de substances interdites) ; les équipements de pré-traitement, de traitement autonome ou de recyclage à prévoir par l'industriel ; les équipements et modalités de contrôle de la qualité des rejets et les justificatifs à fournir pour les contrôles réalisés par l'entreprise ; les frais à la charge de l'entreprise et la redevance d'assainissement ; les conséquences liées au non-respect de la convention ; les conditions de révision de la convention.

a) Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance, et celles fixées dans le "cahier des prescriptions techniques particulières".

b) Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à la SET les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 30 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la SET vaudra accord.

Par ailleurs, un contrôle des branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales sera réalisé après aménagement des réseaux. Les installations classées susceptibles de générer une pollution d'ordre chimique (hydrocarbures, huiles, et composés divers) devront s'équiper de systèmes de rétention et de dépollution adéquats avant rejet dans les ouvrages collectifs.

c) Alimentation en eau potable

Des forages destinés à la production d'eau potable seront créés pour alimenter en eau potable le Parc d'activités. Les aménagements intégreront les mesures de protection prescrites par l'hydrogéologue agréé.

L'acquéreur doit mettre en place les équipements permettant de limiter au mieux les consommations en eau. Il pourra s'aider d'un diagnostic technologie propre, s'il a lieu.

d) Branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la Société, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

e) Branchement au réseau gaz

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

- f) Lorsque des postes de transformation "EDF" ou des postes de détente de gaz seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructeurs, les constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par la société.

**ARTICLE 15bis - ELECTRICITE**

- 15b1.** Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

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

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

**15b2.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SET tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

#### **ARTICLE 15ter - GAZ**

**15t1.** Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

**15t2.** En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage... etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

**15t3.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SET tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

#### **ARTICLE 16 - Etablissement des projets du constructeur ; COORDINATION DES TRAVAUX**

##### **16.1 Etablissement des projets du constructeur.**

La SET met à la disposition de l'acquéreur, outre le présent cahier des charges, les documents suivants :

- le plan d'aménagement de zone et son règlement
- un plan topographique
- les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voirie situés ou prévus à proximité du terrain cédé
- un livret d'accueil
- un questionnaire concernant l'entreprise (besoins, nature des rejets...)
- la charte et le plan d'actions PALME
- divers autres documents si nécessaires

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SET et son Architecte-Conseil et leur communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus. Le dossier comportera :

### **Organisation Générale du projet:**

- un plan d'ensemble indiquant : les bâtiments, les voiries internes, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements divers, l'implantation des luminaires externes, l'implantation des enseignes, toutes les informations avec les cotes de niveaux, l'emplacement des clôtures et portail
- un plan de chaque bâtiment avec les indications des surfaces hors œuvre pour chaque local
- les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries avec mention des abords et points de niveau
- l'élévation des façades
- un dessin faisant apparaître les bâtiments, les parkings, voies, espaces verts principaux, couleurs des façades, emplacement de la clôture, du portail et des enseignes. *Ce dessin devra être incrusté dans une photographie de son environnement (photo prise au maximum un mois avant la remise du dossier.)*

### **Bâtiments – Aspect Extérieur :**

- l'indication précise du COS et des surfaces imperméabilisées externes
- les mesures prises contre l'incendie
- un descriptif des caractéristiques techniques et architecturales, avec nature, couleur des façades et des autres éléments externes. A ce titre une planche de matériaux sera produite pour présenter l'ensemble des matériaux utilisés pour composer la façade, les ornements et tout autre élément visible du bâtiment et de ses abords (hors voirie).
- Cette planche sera assortie d'une notice technique des matériaux exposant les caractéristiques de leur résistance, de leur vieillissement et les modalités de leur entretien (coût, fréquence, etc.).
- Un descriptif de la physionomie et de la localisation des équipements externes (local gardien, local poubelle, zones de stockage, ventilateur, compresseur...) ainsi que les moyens utilisés pour les dissimuler.

### **Viabilités et abords :**

- une notice technique VRD précisant les aménagements projetés pour les voies et parkings ; pour la collecte et le traitement des eaux usées s'ils s'avèrent nécessaires ; pour la collecte, le stockage et la dépollution des eaux pluviales s'ils s'avèrent nécessaires
- un plan de présentation des espaces verts distinguant les arbres et arbustes avec une note indiquant les espèces envisagées, les mesures d'entretien envisagées, les dépenses envisagées pour la réalisation et l'entretien des espaces verts
- Les éléments demandés par la notice technique jointe en annexe 5 du présent CCCT.

### **Eclairage :**

Pour toutes les voies (voie routière interne, chemine piéton interne) il doit être fournit les pièces suivantes

- Une liste du matériel avec les accessoires
  - Un plan d'implantation du matériel
  - Les calculs d'éclairement, de luminance et d'homogénéité donnés par les fournisseurs de matériels.
- (Pour voir des exemples de ces documents, se reporter à l'annexe « Cahiers des charges lumière »)

### **Sécurité Incendie :**

- Le plan ETARE (Etablissements Répertoire) de leurs bâtiments. Il s'agit ensemble des documents permettant de faciliter l'accès au site et d'apporter de nombreux détails sur les risques possibles de chaque bâtiment au plus tard dans les 3 mois suivants la mise en service du bâtiments,

### **Modalités de réalisation :**

- un plan d'installation de chantier et une note indiquant : l'emprise du chantier délimitée par une clôture, l'emplacement des cabanes de chantiers et autres locaux nécessaires, l'emplacement des déblais de terre, de stockage de matériaux et des bennes, l'emplacement prévu pour le stockage des déchets triés, les voies et circulation des engins et stationnement prévu, le nombre de véhicules ou

engins estimés, les conditions de livraison, les obligations de chaque entreprise pour la gestion des moyens de levage commun,

- l'échéancier de réalisation
- une notice de présentation des mesures prises en faveur de la maîtrise des consommations en eau, des consommations en énergie, de la maîtrise des eaux usées

La SET s'assurera sous couvert de l'Architecte-Conseil et sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Il devra communiquer à la SET une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la SET puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SET via son Architecte-Conseil pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

L'acquéreur sera tenu d'apporter les modifications demandées par le maître d'ouvrage et de les transmettre par écrit sous 1 mois.

## **16.2 Suivi et coordination des travaux**

L'acquéreur s'engage à réaliser les travaux conformément aux informations fournies. Le maître d'ouvrage doit pouvoir accéder au chantier ou obtenir des informations qu'ils souhaitent pour suivre les travaux si nécessaires.

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

La SET n'est pas tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Une visite sera réalisée en fin de travaux pour vérifier leur conformité avec le permis de construire.

## **ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

### **17.1 Réparation des dégâts**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SET. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la SET.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la SET, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Un état des lieux de sortie sera réalisé à la suite à la visite de conformité des bâtiments avec le permis de construire.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

### **17.2 Prescriptions relatives au chantier :**

Le plan d'installation de chantier et la note décrivant les conditions de réalisation et de respect des prescriptions relatives au chantier devront être soumis à la SET et obtenir son consentement avant tout commencement du chantier. L'acquéreur s'engage à fournir toutes les informations dont la SET pourrait avoir besoin.

- a) Respect de la réglementation en vigueur relative
  - au bruit (normes d'émission sonores des engins de chantier ; favoriser les engins de nouvelles conception...)
  - sanitaire
  - poussières : limiter les envols des poussières (arrosage...)
- b) Panneaux de chantier, affichage : ils seront soumis à l'approbation de la SET ; la SET proposera un panneau type afin d'homogénéiser les supports
- c) Clôture du chantier obligatoire
- d) Accès au chantier : prendre les mesures de surveillance, de sécurité et de nettoyage appropriées à proximité de la voie publiques.
- e) Propreté du chantier : l'acquéreur s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour maintenir le chantier propre ainsi que les abords. Les mesures seront prises pour éviter le dépôt de boues sur les voies publiques. L'acquéreur s'engage à faire nettoyer les abords du chantier si nécessaire (boues sur voie publique...)
- f) Stockages, chargements et déchargements interdits en dehors des emprises prévues
- g) déchets : interdiction de brûler, d'abandonner ou d'enfouir les déchets. L'acquéreur est responsable de l'évacuation et du traitement de ses déchets de chantier ; de l'organisation du tri de ses déchets.

#### **Phase de gros œuvre :**

- Utilisation de 3 bennes qui seront distinguées par des panneaux amovibles de grand format et de couleurs différentes sur lesquels seront écrits les types de déchets à mettre dans les bennes.

- une benne pour les gravats : décharge de classe III
- une benne pour les métaux : industrie de la métallurgie / récupérateur
- une benne pour les autres déchets non toxiques : décharge de classe II
- le bois sera stocké séparément, il ne sera pas brûlé sur le chantier

Les déchets spéciaux seront évacués par le producteur.

- Diminution de production de déchets :

Les réservations seront prévues lors de la préparation de chantier afin d'éviter les repiquages. Elles seront indiquées sur les plans d'exécution.

Les réservations ne devront pas être réalisées avec du polystyrène.

Les trémies de réservations devront être protégées pour des raisons de sécurité.

Les chutes de bois sont limitées par la généralisation des coffrages métalliques et par le retour aux fournisseurs des palettes de livraison.

#### **Phase de second œuvre :**

- Utilisation de 3 bennes qui garderont le système des panneaux amovibles.

- une benne pour les cartons : recyclage / récupérateur
  - une benne pour les autres déchets toxiques : décharge de classe II
  - une benne pour les plastiques : recyclage / récupérateur
- Les déchets spéciaux seront évacués par le producteur.

#### **Dispositifs spécifiques :**

Le récupérateur s'engage à fournir toutes les informations concernant les quantités de déchets valorisés et des déchets mis en décharge (date d'enlèvement, type de benne, contenu, destination).

Un responsable du tri sera désigné par le constructeur.

Il est indiqué que les coûts des bennes à re-trier en cas de mauvais tri seront à la charge du constructeur.

Une formation et une sensibilisation de l'ensemble du personnel sera réalisé : formation d'une heure aux personnels, mise à disposition dans le bureau de chantier de livrets explicatifs pour la gestion des déchets sur le chantier, un affichage permanent des consignes Déchets dans le cantonnement.

- a) eaux de chantier (laitance de béton...) : eaux ne pouvant être déversées dans le réseau public que sur autorisation de la SET et après dépollution (décantage des matières en suspension, traitement des pollutions par les hydrocarbures) ; absence de déchets solides
- b) eaux pluviales : prévoir si nécessaire une décantation avant ruissellement vers le réseau public
- c) La terre végétale (stockée séparément) et les autres déblais de fouille seront évacués avec l'accord du maître d'ouvrage. La réutilisation des terres végétales voire du décapage de sol sera privilégiée. Limiter le décapage des sols aux endroits les plus vulnérables pour la protection de la nappe phréatique
- d) prévention des risques de pollution des sols : limiter tout risque de fuite de matières polluantes ; faire installer des bacs de rétention sous les cuves de stockage d'hydrocarbures et autres cuves contenant des produits polluants
- e) respect des plantations existantes

#### **CONTROLE ET SUIVI DE LA DEMARCHE :**

Un responsable du "Chantier propre" est identifié au sein de l'équipe des entreprises du démarrage à la livraison du chantier. Il informera et sensibilisera les entreprises. Il veillera à l'exécution correcte des procédures développées dans cet article. Dans ce but, il tiendra dans ce but un cahier de bord incluant les informations sur les déchets valorisés et mis en décharge, la gestion des déchets spéciaux et plus généralement l'ensemble des difficultés rencontrées. Il le mettra à la disposition de la SET.

### **TITRE III**

#### **REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

#### **ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10**

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

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits "privatifs" qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, si une association syndicale est créée comme le permet l'article 21 ci-après, elle sera compétente pour assurer cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association.

#### **ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES**

**19.1** Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part celles cédées pour la construction de bâtiments publics et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

**19.2** Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

**19.3** Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par la SET, le syndicat, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

#### **ARTICLE 20 - TENUE GENERALE**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder 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. La

société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

#### **ARTICLE 21 - CENTRE DE VIE ET DE SERVICE**

Au cas où un centre de vie et de services serait réalisé dans le Parc d'activités, il pourrait comprendre notamment un bâtiment destiné à abriter divers services d'intérêt commun, et plus spécialement : restaurant inter-entreprises, service médical inter-entreprise... etc.

Le constructeur s'engage à ne réaliser sur le terrain vendu aucun équipement faisant double emploi avec les équipements collectifs du centre de vie, sauf autorisation écrite de la SET et préalable au dépôt de la demande de permis de construire.

#### **ARTICLE 22 - ASSURANCES**

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

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

#### **ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

#### **ARTICLE 24 - LITIGES ; SUBROGATION**

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

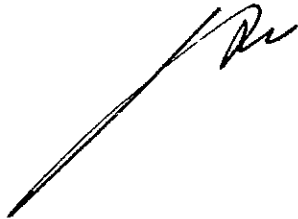
La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

ETABLI PAR LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE

A TOURS, LE 16 OCT. 2006

LE DIRECTEUR GENERAL,

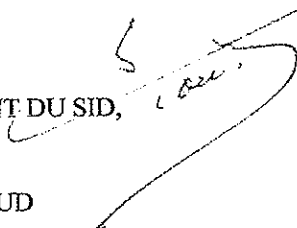
BERTRAND NEYRET



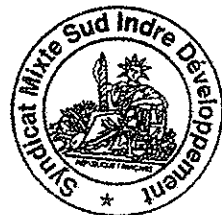
APPROUVE PAR LE SYNDICAT,

A MONTS, le 12 OCT 2006

LE PRESIDENT DU SID,



M. VIAUD



**ANNEXES :**

Annexe 1 (art. 9 et 13)

Annexe 2 (art. 11.2)

Annexe 3 (art. 11.2)

Annexe 4 (art 11.2)

Annexe 5 (art 16.1)

Cahier des prescriptions techniques particulières.

Cahier des prescriptions architecturales.

Cahier des prescriptions paysagères

Cahier des charges Lumière

Notice technique