



**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAINS
(CCCT)**

ALP'ARC

*ZAC créée le 8 Novembre 2011
sous le nom d'extension d'Arc Isère*

Février 2020

approuvé par le comité syndical du 27 février 2020

SOMMAIRE

TITRE I

PRÉAMBULE

ARTICLE 01 - EXPOSE

ARTICLE 02 - DIVISION DES TERRAINS

TITRE II

TERRAINS DESTINÉS A ÊTRE INCORPORÉS A LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 03 - OBLIGATION DU SYNDICAT MIXTE

ARTICLE 04 - VOIES ET PLACES, DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

ARTICLE 05 - ENTRETIEN

TITRE III

TERRAINS CÉDÉS

ARTICLE 06 - OBLIGATION GÉNÉRALE

ARTICLE 07 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE

ARTICLE 08 - BORNAGE

ARTICLE 09 - CLÔTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES NON CLOS, SERVITUDES

ARTICLE 11 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS

ARTICLE 12 - DESSERTE INTERNE DES PARCELLES, BRANCHEMENTS DE CANALISATIONS

ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES ET IMPLANTATIONS

ARTICLE 14 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

ARTICLE 15 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUÉREUR

ARTICLE 16 - DÉLAI D'EXÉCUTION

ARTICLE 17 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

ARTICLE 18 - SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR

ARTICLE 19 - RÉOLUTION DE LA VENTE

ARTICLE 20 - LOCATION

ARTICLE 21 - VENTE - MORCELLEMENT

ARTICLE 22 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PRÉVUE APRÈS RÉALISATION DES TRAVAUX

ARTICLE 23 - PLAN DE RECOLLEMENT

ARTICLE 24 - PUBLICITÉ

ARTICLE 25 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

ARTICLE 26 - CENTRE DE VIE

ARTICLE 27 - ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 28 - MODIFICATIONS

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

TITRE I – PRÉAMBULE

ARTICLE 01 – EXPOSÉ

L'extension du Parc d'activités Alp'Arc géré par le syndicat mixte Alp'Arc et localisé sur les communes de BOURGNEUF et AITON a été constituée en zone d'aménagement concertée, approuvée le 8 Novembre 2011.

Sa situation géographique exceptionnelle, au pied des grandes vallées des Alpes, au carrefour des axes autoroutiers A43 et A430, à moins d'un kilomètre de l'échangeur d'Aiton, et raccordé à la voie ferrée France-Italie (corridor européen 5) lui confère une vocation régionale, nationale et européenne.

Le syndicat mixte gestionnaire a pour volonté de rendre ce parc d'activités exemplaire sur le plan de de l'environnement naturel, du cadre de vie au travail et de la sobriété énergétique en privilégiant l'implantation des activités industriels, de production et des activités tertiaires.

L'aménagement d'ensemble a été conçu dans un objectif d'optimisation d'espace et de qualité urbaine et paysagère. Il est attendu des acquéreurs de viser le même niveau des exigences.

ARTICLE 02 - DIVISION DES TERRAINS

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 aux acquéreurs.

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article L442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 03 - OBLIGATION du SYNDICAT MIXTE

Le Syndicat mixte fera exécuter conformément à la dérogation au principe de constructibilité limitée (Art L.111-3, Art L.111-4-4° et Art L.111-4-5 du Code de l'urbanisme) et aux dossiers de création et réalisation de ZAC et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces non clos et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités.

Le Syndicat mixte s'engage à faire exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, d'une part une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue et d'autre part, les canalisations d'eau et les câbles d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

Le Syndicat mixte s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

ARTICLE 04 - VOIES ET PLACES, DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

1) L'acquéreur constructeur ne pourra réaliser d'accès à son terrain ou à ses immeubles qu'aux conditions prévues par la ZAC, le cahier des charges architecturales urbanistiques et paysagères (CCAUP) et les documents d'urbanisme. Les entrées charretières seront implantées en accord avec le propriétaire si celui-ci est connu au moment de l'exécution des travaux de voirie par le syndicat mixte, et sont alors réalisés aux frais du syndicat mixte jusqu'en limite de propriété.

Dans le cas contraire, les travaux d'entrées charretières seront entièrement réalisés aux frais de l'acquéreur.

2) La circulation et le stationnement sur tout ou partie des places ou voies réalisées seront réglementés par le syndicat mixte dès leur ouverture au public. La police y sera assurée par le Maire de la commune concernée.

3) Les propriétaires ne devront faire sur les voies, places et espaces verts, et sur les terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, marchandises, produits finis, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.

TITRE III - TERRAINS CÉDÉS

ARTICLE 05 - OBLIGATION GÉNÉRALE

L'acquéreur devra respecter toutes les prescriptions d'urbanisme, celles du cahier de prescriptions architecturales et paysagères, et toutes les modifications qui seraient apportées à celles-ci par l'Administration.

En aucun cas la responsabilité du syndicat mixte ne pourra être engagée en raison des dispositions des règles d'urbanisme, du cahier des charges architecturales urbanistiques et paysagères, ou des modifications que l'administration apporterait à ces derniers, quelle que soit leur date.

ARTICLE 06 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher autorisée sur le lot concerné (lot n°5) par la présence cession est de : **1874,80m² environ (soit 50% de la surface de terrain d'environ 3 749,60m²).**

ARTICLE 07 – BORNAGE

Le syndicat mixte procédera préalablement à l'acte authentique au bornage du terrain cédé.

L'acquéreur pourra désigner à ses frais, s'il le désire, un géomètre agréé pour qu'il soit dressé contradictoirement acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par le syndicat mixte ne peut en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

ARTICLE 08 - CLÔTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE

Sur l'ensemble du Parc, les clôtures seront interdites sauf nécessité de protection justifiée. Dans ce cas, l'acquéreur devra se conformer aux prescriptions d'urbanisme et des cahiers de prescriptions ainsi qu'à l'Arrêté d'autorisation environnementale et soumettre son projet au syndicat mixte.

Les clôtures seront obligatoirement végétalisées.

ARTICLE 09 - ESPACES LIBRES NON CLOS, SERVITUDES

Les parties non construites des terrains, sauf celles dites "parties privatives" pourront être affectées à usage de parc ou de passage.

ARTICLE 10 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS

La limite des prestations dues par le syndicat mixte au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans le règlement technique du Parc d'activités.

ARTICLE 11 - DESSERTE INTERNE DES PARCELLES, BRANCHEMENTS DE CANALISATIONS

1- Voiries internes : Les voiries internes aux parcelles seront réalisées par l'acquéreur de manière à assurer une desserte fonctionnelle et adaptée.

Leur raccordement sur la voie publique se fera en accord avec les règles d'urbanisme et cahier des prescriptions en respectant les normes imposées par les services de sécurité et sans affecter la circulation sur les voies publiques.

2- Stationnement : Les aires de stationnement nécessaires aux établissements implantés sur le site seront réalisées par l'acquéreur à l'intérieur des limites de la parcelle suivant ses besoins.

Elles seront localisées lors de l'élaboration du plan de masse, en accord avec le syndicat mixte à l'intérieur des limites de la parcelle.

Le nombre minimal de places de stationnement est fixé par les règles d'urbanisme et le cahier des charges architecturales urbanistiques et paysagères (CCAUP). Les parkings devront être paysagés et revêtus de matériaux perméables.

L'entretien des voiries intérieures aux parcelles et des aires de stationnement sera à la charge directe de l'acquéreur.

3- Réseaux divers : le syndicat mixte communique aux constructeurs les tracés en plan, profil en long, caractéristiques et cotes des différents réseaux implantés dans l'emprise des voies publiques.

La position et les caractéristiques des branchements seront définies en accord avec le syndicat mixte. Le constructeur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais il devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ses travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires ou les services publics.

À l'intérieur des parcelles, toutes les canalisations devront être enterrées notamment les fils ou câbles électriques et téléphoniques.

a) Assainissement : Le système séparatif a été adopté pour l'assainissement du Parc d'activités. Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (toiture, parking, voies), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes en vigueur et le règlement technique du Parc, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

L'acquéreur-constructeur soumettra au syndicat mixte les plans de ces dispositifs de prétraitement, eaux pluviales et eaux usées avant tout commencement des travaux.

Le syndicat mixte donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites par le syndicat mixte dans le délai d'un mois à compter de la réception des plans. Passé ce délai, le silence du syndicat mixte vaudra accord.

Les eaux de toiture seront récoltées pour les besoins d'eau d'arrosage, de lavage et chasses d'eau de l'acquéreur préalablement à son infiltration dans le sol conformément à l'arrêté préfectoral d'autorisation environnemental.

b) Rejet des eaux industrielles : Le rejet des eaux industrielles devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement technique annexé au présent Cahier des Charges.

Ces dispositions ne dispensent en rien l'acquéreur de ses obligations particulières, notamment en ce qui concerne les prescriptions réglementaires du Conseil Supérieur de l'Hygiène, et à celles concernant le rejet des eaux résiduaires des établissements classés.

c) Eau potable : Les branchements d'alimentation sur le réseau public seront effectués soit au droit de Té laissé en attente à cet effet, soit par une prise en charge sur le réseau.

Chaque branchement sera équipé d'une vanne de sectionnement au départ de la canalisation principale.

L'acquéreur devra préciser ses besoins en matière de consommation et de défense incendie, le système employé devant recevoir l'agrément préalable du Service Départemental d'Incendie.

Il n'est pas prévu de réseau spécifique de desserte en eau industrielle ; toutefois, pour répondre à des besoins importants et suivant le site d'implantation de l'acquéreur, un pompage dans la nappe peut être envisagé.

d) Boucle d'eau tempérée : Le syndicat mixte a réalisé un réseau d'eau-énergie pour alimenter les entreprises en chauffage, rafraîchissement voire en énergie process si cette dernière s'avère suffisante et adaptée à ses besoins. Le raccordement à ce réseau est **obligatoire** pour le chauffage et rafraîchissement des bâtiments. Une pénalité annuelle est appliquée aux entreprises non raccordées ou dont la densité surface de plancher chauffée et rafraîchie rapportée à la surface de terrain est inférieure aux objectifs établis (40% sur l'ensemble de l'extension du parc avec dérogation à 25% dans le périmètre du porter à connaissance du 6/12/2018).

e) Branchement aux réseaux électriques : La desserte en énergie électrique de la zone est assurée par un réseau souterrain Moyenne Tension (20.000 v) et Basse Tension.

L'acquéreur-constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT et BT installés par le syndicat mixte sous les voiries. Ces frais comprennent notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement MT.

En cas de desserte aérienne provisoire, l'acquéreur aura également à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain à partir du poste de transformation le plus proche ainsi que de dépose.

f) Poste de transformation abonnés (privés) : L'acquéreur aura à sa charge tous les travaux de construction des postes de transformation privés, y compris le raccordement au réseau ENEDIS de distribution publique.

Ce poste sera intégré au bâtiment industriel.

g) Gaz naturel : Le Parc d'activités Alp'Arc est alimenté par un réseau de distribution de gaz naturel mis en place par GRDF.

L'acquéreur, s'il utilise le gaz naturel, aura à sa charge le génie civil du poste de détente ou de comptage et le dispositif de branchement.

Le raccordement au réseau de distribution s'opérera en accord avec les services de GRDF.

h) Télécommunications : Le génie civil souterrain sera pris en charge par le syndicat mixte dans l'emprise de voies publiques.

À l'intérieur des parcelles et bâtiments, des canalisations souterraines aux normes télécoms devront être réservées pour leur raccordement sur le réseau principal. Le câblage sera effectué par l'opérateur historique de télécommunications.

i) Fibre optique : l'acquéreur doit prévoir le fourreau du bâtiment jusqu'à l'espace public.

ARTICLE 12 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES ET IMPLANTATIONS

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les règles d'urbanisme et dans le cahier des charges architecturales urbanistiques et paysagères et la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

Le syndicat mixte, assisté par l'architecte-urbaniste du Parc, éventuellement le paysagiste Conseil et les personnes de l'Administration compétentes en matière d'urbanisme, s'assurera du respect du présent règlement.

L'acquéreur et le constructeur devront soumettre leur projet à l'architecte-urbaniste conseil du Parc dès le stade des études préliminaires pour être sensibilisés à l'esprit de l'aménagement général.

Tous les permis de construire devront être visés préalablement par l'architecte-urbaniste conseil du Parc. Ces contrôles ne se confondent pas avec ceux effectués par les différentes Administrations, dans le cadre de la législation des permis de construire.

Les documents à remettre sont les suivants :

* Au stade des études préliminaires :

- un plan de masse sur lequel apparaissent le programme des bâtiments et l'aménagement des abords (voiries et espaces verts).
- une esquisse donnant une représentation générale des bâtiments.
- les caractéristiques sommaires architecturales et techniques du projet ainsi que celle du procédé constructif envisagé.
- les puissances électriques, besoin de chauffage et rafraîchissement, les débits d'eau et de gaz qui seront nécessaires, les débits et la qualité des effluents.

* Au stade de l'avant-projet et avant dépôt du permis de construire :

- un plan d'ensemble faisant apparaître :
 - . les cotes de nivellement
 - . le tracé des voiries et parkings intérieurs
 - . le tracé des réseaux et branchements
 - . un bilan des surfaces (bâtiment, circulations imperméables, surfaces perméables et espaces verts) précisant le rapport surface de plancher sur surface de la parcelle.
- un plan de composition des espaces verts ou libres
- les plans et coupes de chaque niveau de bâtiment
- l'élévation des différentes façades

ARTICLE 14 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUÉREUR

Les entrepreneurs de l'acquéreur-constructeur sont tenus de respecter un certain nombre de règles afin de préserver la tenue du site.

- **Installation de chantier** : le constructeur proposera pour accord au syndicat mixte le plan des installations de chantier faisant apparaître le circuit d'accès des véhicules lourds, le positionnement des clôtures de chantier, la localisation et la nature des branchements de chantier.
Les installations de chantier seront établies sur la parcelle acquise et le constructeur devra veiller à ne pas détériorer les plantations existantes.

- **Nettoyage des voies** : le nettoyage des voies polluées par les travaux sera à la charge des entrepreneurs de l'acquéreur-constructeur. Ils auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, candélabres, mobilier urbain, etc.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aura pas pu être déterminé, cette charge serait répartie entre tous les entrepreneurs au prorata de l'importance de leur marché en cours au moment où les dégâts auront été causés.

L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction des bâtiments par insertion des clauses nécessaires dans le marché passé.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes dues, le syndicat mixte pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

ARTICLE 15 - DÉLAI D'EXÉCUTION

L'acquéreur s'engage à :

a) Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par les règles d'urbanisme sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer au syndicat mixte son projet définitif de l'ensemble des constructions un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire, même si la construction doit s'effectuer par tranches.

b) Présenter au syndicat mixte un programme échelonné de réalisation par tranche annuelle.

c) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente, et faisant apparaître les différentes tranches de construction.

d) Entreprendre les travaux de construction du bâtiment ou de la première tranche dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire.

e) Avoir réalisé la construction et le cas échéant, les travaux de chaque tranche dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire et présenter l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par son architecte et vérifiée par le syndicat mixte.

Les modifications, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus, seront communiquées au syndicat mixte dans des conditions analogues.

Des dérogations à ces délais pourront être accordées par le syndicat mixte à titre tout à fait exceptionnel en cas notamment de réalisations par tranches successives, sans pour autant être contraires aux règles d'urbanisme.

ARTICLE 16 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus 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 des cas de force majeure. La défaillance d'un investisseur n'est pas un cas de force majeure.

Mais dans tous les cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 17 - SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 15 ci-dessus, ou du manquement grave à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges ou dans l'acte de vente, le syndicat mixte pourra :

- a) Réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement du Parc d'activités.
- b) Exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur, ou du constructeur ou des entrepreneurs désignés par lui.
- c) Prononcer la résolution de la vente dans les conditions prévues ci-après, à moins qu'il ne préfère réclamer les dommages et intérêts.
- d) Dommages et intérêts (cas particuliers) : si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus par l'article 16, paragraphes a, b, c, d et e, le syndicat mixte le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de **10 jours** à dater de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception en ce qui concerne les paragraphes a, b, c et d ou dans un délai de **3 mois** en ce qui concerne le paragraphe e.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le syndicat mixte aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à un pour mille (1 ‰) du prix de cession hors taxes par jour de retard, avec maximum de dix pour cent (10 %).

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

ARTICLE 18 - RÉOLUTION DE LA VENTE

La cession pourra être résolue par décision du syndicat mixte, notifiée par acte d'huissier et sans qu'il y ait besoin de mise en demeure en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 16, ou de manquement à l'une des obligations du présent cahier des charges de cession de terrain, de l'acte de vente ou de leurs annexes, et particulièrement en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après mise en demeure de payer restée sans effet.

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

a- si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite du montant du préjudice subi par le syndicat mixte et qui ne pourra être inférieur à 10% du prix de cession.

b- 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 prix de la main d'oeuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value seront fixées par voie d'expertise contradictoire. L'expert du syndicat mixte étant l'administrateur des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête du syndicat mixte.

En cas de réalisation des constructions par tranches, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix du syndicat mixte, que sur les parties des terrains non utilisées dans les délais fixés. Dans un tel cas, le syndicat mixte devient alors également titulaire du permis de construire pour les tranches de l'opération non encore réalisées, et ce, sans indemnisation de l'ancien titulaire du permis de construire.

ARTICLE 19 – LOCATION

Tant qu'il n'aura pas réalisé le programme prévu au projet définitif de construction, l'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucune location, ni aucun droit, même précaire, sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément du syndicat mixte.

Toutefois, l'acquéreur pourrait louer une partie de son terrain dans la mesure où une tranche du programme prévu se trouvera entièrement terminée sur cette partie de terrain, et sera susceptible de s'intégrer ultérieurement dans le programme définitif.

En tout état de cause, l'implantation de ces entreprises devra obligatoirement obtenir l'agrément préalable du Comité d'Agrément mis en place à cet effet.

ARTICLE 20 - VENTE – MORCELLEMENT

L'acquéreur ne pourra mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues au projet visé à l'article 15a.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction de l'opération globale.

Avant toute cession, que ce soit de terrain, de bâtiment, l'acquéreur-constructeur devra aviser le syndicat mixte au moins trois mois à l'avance de ses intentions.

Le syndicat mixte pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains ou bâtiments lui soient cédés ou cédés à un acquéreur agréé par lui.

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 %, les intérêts de retard restant à la charge exclusive de l'acquéreur initial.

En cas de vente à un acquéreur désigné par le syndicat mixte, ce dernier pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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

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 21 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PRÉVUE APRÈS RÉALISATION DES TRAVAUX

L'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de "l'établissement industriel" édifié, sans en avoir avisé le syndicat mixte, au moins quatre mois à l'avance.

Toute autre affectation devra recevoir l'agrément du Comité d'Agrément mis en place à cet effet.

ARTICLE 22 - PLAN DE RECOLLEMENT

Les travaux de recollement sont à la charge de l'acquéreur. L'entrepreneur fournira au syndicat mixte, à la mise en service un contre-calque sur support stable et deux tirages des plans de recollement au 1/200ème des réseaux et des voiries.

La position de ces réseaux enterrés sera repérée par des côtes en distance et en profondeur.

Le syndicat mixte s'est dotée d'une charte graphique pour tous les plans de recollement. Les plans de recollement devront être réalisés sous ce format CC45.

Systèmes planimétriques et altimétriques en vigueur :

- Planimétrie : RGF 93 conique Conforme 45 (CC45)

- Altimétrie : NGF-IGN69, altitudes normales

ARTICLE 23 – PUBLICITÉ

Tout panneau publicitaire est interdit sur l'ensemble des espaces privés de la ZAC. Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses marges de recul (alignement) ; seuls des panneaux bas dont la hauteur n'excède pas 1,50 m, relatifs à la signalisation propre de l'établissement pourront être implantés dans lesdites zones, en unité de style et de matière avec la signalétique choisie pour les parties publiques et à la condition qu'elles soient non lumineuses. Les enseignes et leur support devront être un prolongement de l'architecture.

Tout panneau est interdit sur les toits.

Sur les façades des bâtiments, toute enseigne doit être prévue au permis de construire. Tous ajouts, post-construction, donne lieu à un permis de construire modificatif.

Tout totem ou enseigne posés dans l'espace entre les façades du bâtiment et les limites de propriété sont soumis à autorisation expresse du syndicat mixte, envoyé par courrier postal recommandé.

ARTICLE 24 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

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

ARTICLE 25 - CENTRE DE VIE

Le Syndicat mixte envisage la création d'un centre de vie sur l'extension du parc d'activités Alp'Arc. L'acquéreur s'engage à ne réaliser sur le terrain vendu, aucun équipement pouvant faire double emploi avec les équipements collectifs, sauf autorisation du syndicat mixte, préalable à la demande de permis de construire.

ARTICLE 26 - ASSOCIATION SYNDICALE

a - Il n'est pas créé d'association syndicale pour la gestion des voiries, réseaux, espaces verts du périmètre de ZAC, le syndicat mixte faisant son affaire de cette gestion.

b - Les statuts de cette association syndicale propre à l'extension du parc d'activités, à laquelle chaque acquéreur sera réputé adhérer purement et simplement du seul fait de son acquisition, seront établis par le syndicat mixte dès que nécessaire et ce, après la première vente des terrains compris dans ce périmètre.

ARTICLE 27 – MODIFICATIONS

En l'absence de structure commune, les dispositions du présent cahier des charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des règlements de lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément aux règles d'urbanisme et au cahier des charges architecturales urbanistiques et paysagères. Lors de sa création, les statuts préciseront les conditions de modification des dispositions.