

DEPARTEMENT DE L'YONNE

Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne »



Parc d'activités Actipôle

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

Décembre 2008

Mis à jour par délibération 53-2023 du conseil communautaire du 20 juin 2023

Ce document n'est valable que si les règles sont plus strictes que la réglementation en vigueur. Les exigences du présent document ne pouvant déroger aux différents documents d'urbanisme et réglementations en vigueur, sauf à y présenter des règles plus strictes.

Les prescriptions du présent cahier des charges s'entendent s'appliquer si la règle est plus exigeante que la réglementation en vigueur. Les prescriptions du présent cahier des charges ne peuvent déroger aux règles applicables des documents et réglementation en vigueur.

ARTICLE 1 – PRÉAMBULE

1. Le présent document constitue le cahier des charges de cession, location ou concession d'usage de terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC Actipôle.
2. Le parc d'activités Actipôle est aménagé dans le cadre des dispositions d'une ZAC créée le 19 mars 2004.
Le maître d'ouvrage de ladite ZAC est la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », dont le siège est à Tonnerre. Ladite ZAC a été transférée à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » suite à la fusion du 1^{er} janvier 2014.
3. Le présent cahier des charges de cession de terrains a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » et aux acquéreurs de lots de la ZAC Actipôle. Il est annexé à l'acte de cession de terrain.
4. Les parties en présence sont constituées de :
 - La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne »,
 - Toute entité publique ou privée ou ses ayants-droits désignés ci-après par « acquéreur ».
5. Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties et résolues en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55.216 du 3 février 1955, en application de l'article L21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations respectifs de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » et des acquéreurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction de bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, 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 Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ». Il détermine notamment les modalités de gestion des ouvrages d'intérêt collectif et de tenue générale des bâtiments et espaces extérieurs.

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

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

7. Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.
8. Par ailleurs, le présent cahier des charges de cession de terrains établi par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » est déposé au rang des minutes du notaire désigné par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » qui procèdera aux formalités de publicité foncière.
9. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
On désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou d'un immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession des terrains que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc... par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

Cela exposé, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » entend diviser et céder les terrains de la ZAC Actipôle dans les conditions prévues ci-après :

TITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de l'installation de constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, d'entrepôt, de commerce ou d'équipement public.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du PLU ou PLUi et du titre II ci-après.

Le présent cahier des charges de cession de terrains est prévu pour les terrains de la zone ACTIPÔLE.

ARTICLE 3 - DIVISION DES TERRAINS

L'ensemble de la ZAC fera l'objet d'une division entre d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés.

Ces terrains seront eux-mêmes partagés en lots distincts faisant l'objet de propriétés divisées et leur définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme.

Les voiries et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés à la voirie communale.

ARTICLE 4 - DÉLAIS D'EXÉCUTION

L'ACQUEREUR doit :

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

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

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

2. Déposer dans un délai de six mois à dater de la signature du compromis de vente, la demande de permis de construire.

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

3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire ou dans le délai fixé par le programme échelonné de réalisation.
4. Avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire. A défaut, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » devra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser, en une ou plusieurs tranches, dans les délais qui lui seront imposés, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

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

ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

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

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

ARTICLE 6 - RÉSOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

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

a) Dommage et intérêts

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

Si, passé ce délai, l'acquéreur, n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1 000 du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10 %.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

b) Résolution de la vente

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

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » notifiée par acte d'huissier en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, deux mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges de cessions des terrains, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par l'acquéreur, par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis dans l'article 4 ne sont pas respectés, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » 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 à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ». Toutefois, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé, à un tiers acquéreur agréé par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

c) Résiliation de l'acte de location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

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

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - PARTAGE DES TERRAINS CÉDÉS

a) Vente

Les terrains ainsi que les bâtiments et les installations qui auront été édifiés sur les terrains ne pourront être librement cédés par l'acquéreur avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus.

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » dispose d'un droit de préférence sur toute vente immobilière sur la zone.

Dans ce cadre, avant toute cession, l'acquéreur devra aviser à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » au moins trois mois à l'avance, de ses intentions par une lettre recommandée avec accusé de réception.

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » dispose d'un délai de trois mois pour notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions et pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que le bien immobilier lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de financement du bien immobilier à usage professionnel ou commercial par crédit-bail, le crédit-preneur a la préférence sur la levée de son option pour acquérir ledit bien. Dans ce cas, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » renonce expressément à son droit de préférence au profit du crédit-preneur.

Tout morcellement et vente, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sans autorisation expresse accordée par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

b) Cession de bail

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

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

c) Location

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

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

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

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

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PRÉVUE APRÈS RÉALISATION DES TRAVAUX

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

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » dispose d'un délai de trois mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au cahier des charges de cession de terrains.

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

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

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

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

ARTICLE 9 - DÉLIMITATION DES TERRAINS CÉDÉS

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain seront établis par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » et à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 10 - NULLITÉ

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

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

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

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

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR ET DE L'ACQUÉREUR (PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX)

ARTICLE 12 - PROCÉDURE DE RÉALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent cahier des charges, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » entend mettre en place un certain nombre de moyens destiné 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.

1) Information de l'acquéreur :

En dehors du levé topographique base de référence pour la topographie du lot, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » tiendra à la disposition de l'acquéreur :

1. Les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé.
2. Les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévues par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

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

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

Dans un délai maximal de trois mois après la conclusion du compromis de vente, l'acquéreur devra remettre à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », pour information, le dossier « programme » comportant :

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

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » fera connaître ses observations écrites dans un délai de deux mois après réception du dossier « programme ». Toutefois, le permis de construire pourra être déposé simultanément et pourra faire l'objet d'une modification si nécessaire.

3) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » ne se substitue pas à celui effectué dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

L'acquéreur est tenu de disposer de l'accord écrit de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » un dossier « projet » comportant :

1. Un plan d'ensemble sur fond de plan topographique, à l'échelle du 1/200^{ème}, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments, l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension.
2. Le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle du 1/100^{ème} avec indication des surfaces hors œuvre pour chaque local.
3. Les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau.
4. L'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100^{ème}.
5. Les photos-montages du projet.
6. Une note de calcul des surfaces de stationnement.
7. Un descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillons, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur.
8. Une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul justifiant les dimensions des ouvrages à réaliser (Réseaux et Génie Civil), étant précisé que l'accord de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » ne libère pas l'acquéreur de sa responsabilité concernant les désordres de toute nature pouvant résulter de l'exécution de ces ouvrages.
9. Un plan de principe de végétation sur fond de plan topographique, mentionnant les plantations envisagées avec indication des essences conformément au présent cahier des charges.

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

10. Un plan au 1/200^{ème} d'organisation du chantier précisant :
 - Son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».
 - L'emplacement des divers locaux de chantier.
 - L'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement.

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

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

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

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

ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES

L'acquéreur s'engage à respecter toutes les dispositions d'urbanisme notamment du PLU ou Pui.

De plus, les projets de constructions respecteront les dispositions du présent cahier des charges, notamment celles relatives à l'aspect extérieur, aux plantations et espaces publics.

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

Sur demande écrite de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », celle-ci rencontrera l'acquéreur et son architecte au moins une fois.

Il sera souhaitable de débattre sur le projet, préalablement au dépôt administratif avec la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

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

- ❖ Principe de composition des éléments et des volumes construits sur une même parcelle et sur l'ensemble de la ZAC

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

- ❖ Principe de représentativité de l'entreprise par son architecture

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

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

L'architecture des constructions pourra aussi bien être résolument moderne que s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

1. Aspect de construction

La volumétrie

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

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

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

Les bâtiments techniques

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

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

Les enseignes

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

❖ Position

Plusieurs options :

- ⇒ Les enseignes surmontant les constructions ne devront pas dépasser l'acrotère.
- ⇒ Les enseignes seront détachées du bâtiment sur tous les îlots.
- ⇒ Les enseignes doivent être implantées en dehors de la clôture sur un dispositif autonome (de préférence sur des murets ou des ouvrages bas) ne dépassant pas 5 mètres de hauteur.
- ⇒ Toutefois une surface de 5 mètres sur 10 mètres rappelant la couleur de l'enseigne pourra être autorisée sur les façades. Toute enseigne est interdite au-dessus de l'égout du toit.

❖ Matériaux

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

❖ Éclairage

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

Sont également tolérées les enseignes lumineuses uniquement à LED

2. Matériaux

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

❖ Les façades

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

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

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

❖ La couverture

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

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

3. Couleurs

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

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

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

4. L'implantation des constructions

❖ Par rapport aux alignements

A définir au moment de la cession

❖ Par rapport aux limites séparatives

A définir au moment de la cession

❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A définir au moment de la cession

5. Le stockage

Le stockage des matériaux ou marchandises doit préférentiellement être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment spécialement conçu à cet effet en raison d'impératifs techniques ou de sécurité.

Il est exceptionnellement autorisé de stocker des matériaux ou marchandises à l'extérieur, quand l'activité économique l'exige, sous conditions :

- D'assurer un rangement des matériaux ou marchandises pour éviter les risques d'accidents.
- Dissimuler les matériaux ou marchandises pour éviter les réactions dangereuses liés à la dangerosité des produits, causée par exemple par une longue durée de stockage, une fragilisation des emballages...
- Disposer les matériaux ou marchandises à une distance d'au moins quinze mètres de toute installation à l'air libre tels que des transformateurs, des générateurs...
- Que le stockage soit temporaire et uniquement lié à l'activité.
- De prendre en compte l'esthétisme de la zone d'activité et de conserver le visuel d'entrée de ville harmonieux et non encombré.

6. Le stationnement

Le long des voies principales et secondaires, le stationnement est interdit en dehors des emplacements prévus.

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

ARTICLE 14 - ESPACES VERTS

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

Au moins 20 % de la superficie de la parcelle devront être affectés aux espaces verts, dont 30 % en façade.

Les essences végétales sont définies par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » en vue d'une harmonie du « végétal » sur l'ensemble de la ZAC (liste des végétaux ci-jointe en annexe). Privilégier les cépées et mixer les arbres d'alignement et les bosquets.

❖ Traitement des parcelles

L'implantation des végétaux à l'intérieur des parcelles privatives sera soumise à l'examen et à l'approbation de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

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

La rangée de Fraxinus excelsior 'Jaspidea' plantée sur la parcelle privative par la Communauté de Communes devra être entretenue par l'acquéreur.

Une seconde rangée de *Fraxinus excelsior* 'Jaspidea' sera plantée, à la charge de l'acquéreur, parallèlement à la rangée existante (conformément au plan annexé au présent cahier des charges).

❖ Concernant le traitement des aires de stationnement

Les essences sont à choisir dans la palette végétale prescrite par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

Afin de minimiser l'impact visuel des aires de stationnement, il est nécessaire de privilégier les implantations en périphérie de haies entretenues, à 1,80 mètre de hauteur et dont l'épaisseur ne sera pas inférieure à 1 mètre. Il est aussi possible de planter les arbres sous la forme de bosquets. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 mètres de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

ARTICLE 15 - VOIES ET ESPACES LIBRES PUBLICS, RÉSEAUX

1. Utilisation

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

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

- b. Dès l'ouverture au public des voies, la police y sera assurée par la commune de Tonnerre.

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

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

- c. Les espaces libres publics (accotements) peuvent être aménagés à tout moment par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » pour le développement de la ZAC Actipôle (cheminements, tous candélabres, postes de transformation, poteaux indicateurs etc...).

2. Entretien

L'entretien des voies, réseaux et autres espaces libres, sera assuré par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

ARTICLE 16 - CLÔTURES

Les clôtures devront respecter Les prescriptions définies par le présent cahier des charges de cession de terrains.

L'intégration des clôtures dans le paysage sera recherchée avec le concours de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » dont l'accord sera nécessaire avant tout début d'exécution.

❖ Clôture en façade de parcelle

Les clôtures implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées d'un grillage de couleur verte (RAL 6009), gainé de PVC, à mailles carrées ou rectangulaires soudées, monté sur des potelets en fer de même couleur. Il n'y aura pas de soubassement plein. La hauteur des clôtures sera fixée à 2 mètres.

Les portails et les portillons seront métalliques ajourés, de couleur verte (RAL 6009), de forme simple et présenteront un barreaudage droit vertical. La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

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

❖ Clôture entre parcelles

De préférence identiques aux clôtures de façade, elles pourront avoir un grillage de couleur verte (RAL 6009), gainée de PVC, soudé simple torsion, monté sur des potelets de même couleur. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

❖ Accompagnement

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

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

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

ARTICLE 17 - PLANNING D'EXÉCUTION

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

L'acquéreur devra tenir la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » informée de toute modification apportée au planning.

ARTICLE 18 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « LE TONNERROIS EN BOURGOGNE » : DESSERTE DES TERRAINS

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou de ses annexes, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du cahier des charges de cession de Terrains.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1. Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.
2. Réseaux divers : la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » est chargée de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés.

1. Voirie

a) Desserte provisoire

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

b) Desserte définitive

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

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

2. Réseaux divers

a) Assainissement (eaux usées)

Le réseau est de type séparatif. Un réseau de collecte Ø200 est créé. Les eaux usées sont évacuées par refoulement dans le réseau d'eaux usées existant situé à l'Est de l'opération, au niveau de la voie secondaire.

b) Assainissement (eaux pluviales)

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » assurera la mise en place d'un réseau de noues imperméables.

c) Alimentation en eau

Un réseau principal Ø150 a été créé. Il est alimenté depuis la conduite Ø150 existante située le long de la Route Départementale et depuis la conduite existante située à l'Est de l'opération, au niveau de la voie secondaire à créer, pour former un bouclage.

Des antennes Ø100 sont réalisées pour la desserte des futurs lots.

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

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

d) Électricité

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » s'assurera la mise en place d'un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension et basse tension.

e) Gaz

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » assure la mise en place d'un réseau de gaz desservant l'ensemble des zones.

f) Télécommunications

Un réseau est créé pour desservir l'ensemble de l'opération. Il sera alimenté par le réseau existant situé à l'Est de l'opération, au niveau de la voie secondaire à créer.

g) Éclairage public des voies

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » assure la mise en place du réseau d'éclairage public.

ARTICLE 19 - SANCTIONS A L'ÉGARD DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « LE TONNERROIS EN BOURGOGNE »

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

ARTICLE 20 - RACCORDEMENT DES LOTS

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

Tout raccordement sur des ouvrages publics réceptionnés ou non ne pourra se faire par l'acquéreur sans l'accord de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

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

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

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

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

Il aura le droit, après autorisation de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements sous les chaussées provisoires uniquement.

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

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leurs sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

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

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

ARTICLE 21 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR DES LOTS

L'acquéreur devra remplir et retourner à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » dans les plus brefs délais possibles le document sur ses besoins en équipements.

1. Voirie - Circulation

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

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

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

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

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du présent cahier des charges de cession de terrains.

2. Assainissement

❖ Nature des effluents

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

❖ Surveillance des rejets d'eaux usées

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

Ces mesures comprennent :

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

❖ Branchement aux collecteurs d'égout

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

La création d'une nouvelle boîte de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

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

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

En cas de branchement « eaux usées » d'une longueur supérieure à 30 mètres par rapport au regard précédent, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » pourra demander à l'acquéreur d'installer et d'entretenir des réservoirs de chasse automatique du type agréé par [a Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

❖ Rejet et infiltration des eaux pluviales

Chaque porteur de projet devra, de son propre chef, valider son projet auprès de l'entité en charge de la gestion des milieux aquatiques (ex. : *Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Armaçon*) afin de garantir la protection de la ressource en eaux du territoire.

De façon préférentielle, les eaux pluviales issues des toitures seront infiltrées directement à la parcelle.

Les eaux pluviales issues des voiries et aires de stationnement seront collectées dans des noues de transit ou de stockage imperméabilisées et traitées avant rejet dans les noues publiques avec une régulation maximum de 1 litre/s/ha pour les parcelles supérieures à 1 hectare et 0,5 l/s pour les parcelles inférieures à 1 ha (voir croquis joints).

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet dans les noues.

Sont également acceptés, quand elles répondent à la réglementation en vigueur, les parkings en enrobé dont les eaux de ruissellement sont renvoyées directement vers une noue, étant considéré comme répondant au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle. La noue doit idéalement longer le parking pour être alimentée en direct sur toute sa longueur.

Les eaux de toitures sont également à renvoyer dans une noue ou tout simplement un espace vert en creux pour permettre également leur infiltration.

❖ Rejets des eaux usées industrielles

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

Tout rejet d'effluents non domestiques dans le réseau public nécessitera préalablement une autorisation de déversement délivrée par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » et par l'autorité compétente conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. L'établissement éventuel d'une convention spéciale de déversement sera également à étudier.

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

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

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

❖ Dispositions concernant les ICPE

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

3. Alimentation en eau potable

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

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

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » son accord sur les débits d'eau qui seront nécessaires et les débits moyens ayant servi au calcul des avants projets de réseau. Il s'engagera à ne pas dépasser ces débits donnés dans le présent cahier des charges sauf accord préalable de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

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

4. Postes et télécommunications

- a. Réseau téléphonique : l'acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'administration compétente.
- b. Autres liaisons de télécommunications : si l'acquéreur désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter le coût de son raccordement au réseau et versera à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » une participation proportionnelle aux infrastructures utilisées.
- c. La zone est dans le périmètre susceptible de recevoir l'ADSL.

5. Électricité

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

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » son accord sur la puissance électrique installée qui sera nécessaire. Il s'engagera à ne pas dépasser cette puissance donnée dans le présent cahier des charges sauf accord préalable de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

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

6. Branchement au réseau de gaz

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

7. Prévention des nuisances diverses

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

L'acquéreur devra remettre à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », en même temps que le dossier « projet », un dossier « pollution » précisant les moyens envisagés en vue de :

⇒ Lutter contre la pollution atmosphérique

Conformément à la loi sur l'Air du 30 décembre 1996, l'acquéreur doit prévoir un traitement et une télésurveillance des effluents atmosphériques attendus de ses installations.

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

⇒ Les déchets

L'acquéreur devra respecter le règlement édicté par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » en matière de gestion des déchets. Il indiquera, au moment du dépôt de son projet, la nature et les quantités de déchets qu'il pourrait être amené à évacuer.

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

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

ARTICLE 22 - COORDINATION DES TRAVAUX ET DÉROULEMENT DU CHANTIER

L'acquéreur est tenu de respecter les clauses du cahier des prescriptions particulières de chantier fourni par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » et annexé au présent cahier des charges.

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

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

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

ARTICLE 23 - RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », les documents suivants seront fournis par l'acquéreur :

1. Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200^{ème} ou du 1/500^{ème}, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X, Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement...
2. Un plan de récolement (contrecalque) à l'échelle du 1/200^{ème} ou du 1/500^{ème}, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X, Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") des réseaux divers, souterrains ou affleurant et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.
3. Le fichier informatisé desdits plans de récolement.

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

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

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

ARTICLE 25 - SERVITUDES

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

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

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

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

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

ARTICLE 26 - ÉNERGIE

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

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

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » émettra, au vu de ce dossier, les critiques et recommandations qui pourraient permettre à l'acquéreur d'améliorer les options retenues.

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » dispose du pouvoir d'appréciation de la nécessité éventuelle de telles installations.

ARTICLE 27 – PUBLICITÉ

Toute publicité sur le terrain est interdite sauf exception sur autorisation expresse préalable délivrée par la communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

Une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » et à ses frais aux entrées des voies desservant le Parc d'activités Actipôle.

ARTICLE 28 - GESTION DES ESPACES VERTS

1. Utilisation des sols

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

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

2. Aménagement des espaces verts

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

ARTICLE 29 - TENUE DU LOT

L'acquéreur s'engage à :

- ❖ Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- ❖ Entretenir et arroser les plantations sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les trois ans au maximum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.
- ❖ Réparer et repeindre au moins tous les trois ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.
- ❖ Autoriser la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » ou tout autre organisme dûment mandaté par elle à pénétrer sur son lot et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, l'acquéreur manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de l'acquéreur.
- ❖ Ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit (sauf application de l'article 5 page 15).

ARTICLE 30 – ASSURANCES

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

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

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

ARTICLE 31 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs.

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » subroge en tant que de besoin l'acquéreur dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

1. En cas d'inobservation des obligations à la charge de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », l'acquéreur pourra :
 - a. Mettre en demeure la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant.
 - b. Si la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » ne s'est pas exécutée dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 6 du présent cahier des charges.

2. En cas d'inobservation des obligations à la charge de l'acquéreur et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 6, ou bien à son initiative.
 - a. Demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui Lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur de cession du terrain.
 - b. Demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.
 - c. Dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

ARTICLE 32 - INSERTION

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

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

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

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

Néant

ARTICLE 34 - SUBSTITUTION

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

ARTICLE 35 - PIÈCES ANNEXES

A ce cahier des charges de cession, se trouvent indissolublement annexés :

- ❖ Le cahier des prescriptions particulières de chantiers.
- ❖ Le schéma de la rangée de plantations imposée aux acquéreurs.
- ❖ Le schéma de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le présent cahier des charges de cession de terrains a été établi par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

A TONNERRE

Le / /

Le président de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne »,

Mention manuscrite « Lu et accepté »

L'acquéreur

A

Le / /

PARC D'ACTIVITES ACTIPÔLE LISTE DES VEGETAUX PLANTATIONS DE STRUCTURE

Arbres tige :

Acer pseudoplatanus (Erable sycomore)

Alnus glutinosa (Aulne)

Amelanchier canadensis

Betula pendula (Bouleau)

Fraxinus excelsior (Frêne commun)

Prunus « padus » (cerisier à grappe)

Salix alba 'lempde' (saule blanc)

Arbustes :

Acer campestre (Erable champêtre)

Carpinus betulus (charme)

Cornus sanguinea

Corylus avellana (noisetier)

Salix 'cinerea' (saule cendré)

Salix 'caprea'

CAHIER DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE CHANTIER

Installations de chantier, aires de stockage, accès

En principe, et sauf accord particulier de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », l'acquéreur ne pourra utiliser d'autres terrains que celui ou ceux faisant l'objet de la cession des droits à construire.

Dans le cadre d'un accord particulier, les représentants de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » détermineront avec l'acquéreur, ou les techniciens travaillant pour son compte, les emprises au sol temporairement mises à la disposition de l'acquéreur pour ses installations de chantier, aires de stockage et éventuellement bureaux de vente ou de location. Cette mise à disposition sera effectuée en tenant compte des nécessités du chantier et des possibilités de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ». Cette mise à disposition pourra s'effectuer à titre onéreux.

Des plans d'installation de chantier, de fonctionnement des grues et de circulation des camions seront présentés par chaque acquéreur à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » et à la ville de Tonnerre qui devra les valider préalablement à toute installation par l'acquéreur sur son lot.

L'acquéreur devra restituer les terrains mis à disposition par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » dans les délais qui seront fixés dans chaque cas particulier, afin de ne pas entraver les travaux que la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » pourrait avoir à y faire, en particulier ceux concernant les branchements de l'opération, les réseaux situés sur les accotements près de la limite de propriété ainsi que les revêtements de ces accotements.

Ces terrains devront être restitués libres de tous dépôts, constructions, installations, massifs d'ancrage ou de scellement, dont le maintien n'aurait pas reçu l'accord de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », et sans avoir reçu de modifications de nivellement autres que celles qui auraient pu être demandées ou autorisées par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne ».

Les acquéreurs devront se conformer à emprunter exclusivement les voies qui leur auront été indiquées par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », et ce, afin de ne pas créer de nuisance en matière de circulation publique.

Clôture de chantier

L'acquéreur devra procéder, dès la prise de possession de son terrain, à la clôture de son chantier et prendre toutes dispositions de sécurité relatives à cette clôture.

Les clôtures devront être conservées par l'acquéreur en parfait état d'entretien dès la prise de possession des terrains et de façon continue jusqu'à l'achèvement des travaux.

Police et gardiennage

L'acquéreur sera responsable de la police de son chantier.

Il lui appartiendra, en outre, d'en assurer ou de faire assurer le gardiennage.

L'acquéreur devra notamment faire poser un nombre suffisant de panneaux interdisant l'accès du chantier au public.

Moyens de service

L'acquéreur aura à sa charge financière l'alimentation de son chantier en moyens de service et définira, en temps utile, auprès des services intéressés, les besoins en eau, assainissement, électricité M.T. ou éventuellement B.T., lignes téléphoniques, etc. nécessaires à la bonne marche du chantier. Copies de ces demandes seront adressées à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », qui pourra grouper les distributions de certains moyens de service.

Dès l'ouverture du chantier, l'acquéreur devra installer à ses frais dans ses locaux de chantier, un télécopieur équipé d'une ligne téléphonique exclusivement réservée à cet usage.

Assainissement et voirie

L'évacuation des eaux de remontées de la nappe phréatique et des eaux pluviales ou usées du chantier incombera à l'acquéreur. Cet assainissement devra être effectué dans les conditions réglementaires. Les dispositions techniques de l'assainissement devront être soumises à l'agrément de la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » ou du Syndicat des Eaux du Tonnerrois (SET) pour tout rejet sur le réseau existant classé dans le domaine public ou dans un réseau spécifique si celui-ci existe.

L'acquéreur n'aura pas la possibilité de rejeter les eaux de la nappe phréatique dans les réseaux d'assainissement existants.

L'acquéreur devra faire prendre par ses entreprises toutes les dispositions utiles pour éviter l'écoulement et la stagnation de l'eau hors de l'emprise de son chantier.

Les tampons de regard, y compris ceux des bouches d'égout, seront protégés contre les chocs.

Sécurité et hygiène du chantier

L'acquéreur veillera à ce que les entreprises travaillant pour son compte observent les dispositions nécessaires à la sécurité du chantier. Il devra veiller à la sécurité des fouilles et des excavations, en particulier quand celles-ci seront contiguës à des ouvrages existants ou en cours d'exécution.

L'acquéreur devra, sans préjudices des dispositions réglementaires en vigueur en la matière, prendre toutes les dispositions utiles pour prévenir tous troubles sur les ouvrages du domaine public.

Limitation des nuisances

L'acquéreur devra veiller à ce que la propreté la plus grande règne à l'intérieur de son chantier et à ce que soient prises toutes précautions pour limiter, dans toute la mesure du possible, la gêne occasionnée aux occupants des immeubles voisins (bruit, vibrations, projections). Le chantier devra d'autre part, être conduit de sorte qu'aucun trouble ne soit apporté à la tenue des bâtiments et ouvrages voisins.

Démarrage des travaux - Planning

La Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » indiquera dans l'acte de vente les contraintes particulières que l'acquéreur devra prendre en compte concernant son opération.

Pour chaque chantier et avant tout début d'exécution, un planning de réalisation sera soumis par l'acquéreur à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », tenant compte

notamment de ces contraintes et des ouvrages et travaux à exécuter aux environs du bâtiment. L'acquéreur devra adresser à la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne », copie de la Déclaration d'Ouverture de Chantier, dont l'original sera adressé à la Mairie de Tonnerre.

Achèvement des travaux

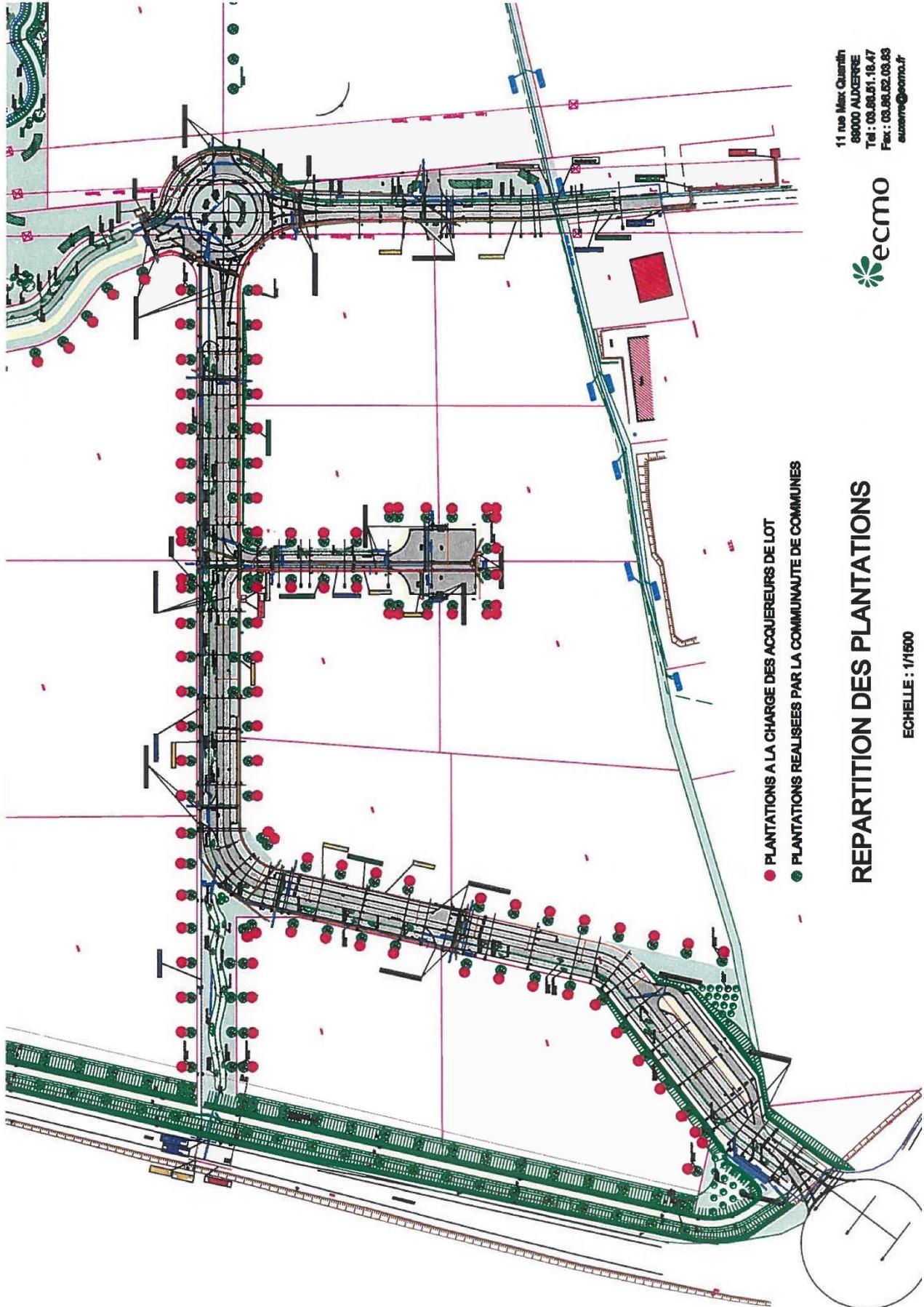
Avant l'achèvement des travaux, l'acquéreur devra faire libérer et nettoyer les emplacements (en particulier ceux éventuellement accordés en dehors du terrain sur les futures emprises publiques) nécessaires à la réalisation par la Communauté de Communes « Le Tonnerrois en Bourgogne » des travaux de viabilité et d'aménagement extérieurs dans les délais prévus.

Engagement vis-à-vis des tiers

L'acquéreur sera tenu de porter à la connaissance des tiers avec lesquels il sera appelé à traiter : hommes de l'art, entrepreneurs, commettants, chargés d'études de direction et d'exécution des travaux (sans que cette liste soit limitative), les obligations, sujétions et servitudes contenues dans le présent cahier des charges de cession des terrains et, éventuellement, l'acte de vente.

Respect des règlements

D'une manière générale, l'acquéreur devra se conformer à l'ensemble des prescriptions réglementaires s'appliquant à la zone dans laquelle il sera amené à construire.



- PLANTATIONS A LA CHARGE DES ACQUIREURS DE LOT
- PLANTATIONS REALISEES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

11 rue Max Quatrin
89000 AUCERRE
Tel : 03.98.81.18.47
Fax : 03.98.82.03.83
auserre@ecmo.fr



REPARTITION DES PLANTATIONS

ECHELLE : 1/1600

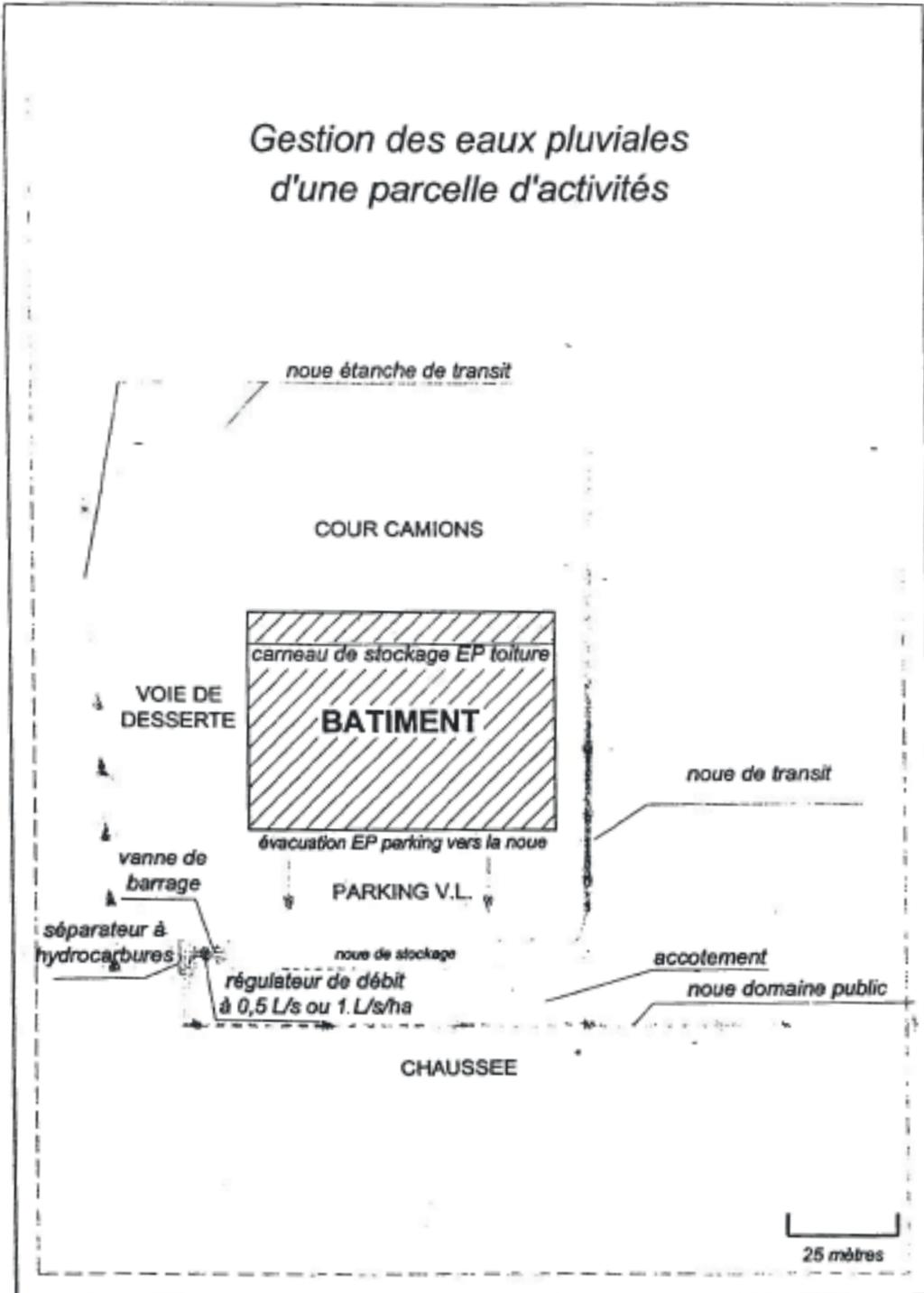


Figure 7 Exemple de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Nota : toutes les noues seront étanches dans le périmètre de protection (zone de Vauplaine)