



## **PAE DE LA SEMINE**

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ 3<sup>e</sup> TRANCHE**

## **CAHIER DES CHARGES DE LOCATION DES TERRAINS**

**PRENEUR : SELESTE – Terrain n°H**

Surface du terrain : 2006 m<sup>2</sup> ☒ 3<sup>ème</sup> tranche  
Parcelle : Commune de CLARAFOND-ARCINE – Section A – Parcelle 1784p  
Emprise au sol maximale autorisée : 1203.6 m<sup>2</sup>

# Sommaire

## PREAMBULE

- ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES  
ARTICLE 2 : DIVISION DES TERRAINS

## TITRE I – DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

- ARTICLE 3 : OBJET DU BAIL  
ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION  
ARTICLE 5 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS  
ARTICLE 6 : SANCTIONS A L'EGARD DU PRENEUR  
ARTICLE 7 : CESSION ET MORCELLEMENT DES TERRAINS LOUES  
ARTICLE 8 : NULLITE

## TITRE II – DISPOSITIONS BILATERALES

### CHAPITRE I

---

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

- ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DE LA CC-UR  
ARTICLE 10 : VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

### CHAPITRE II

---

#### TERRAINS DESTINES A ETRE LOUES

- ARTICLE 11 : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi.)  
ARTICLE 12 : BORNAGE - CLOTURE  
ARTICLE 13 : DESSERTE DES TERRAINS LOUES  
ARTICLE 14 : BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS  
ARTICLE 15 : ELECTRICITE  
ARTICLE 16 : ETABLISSEMENT DES PROJETS  
ARTICLE 17 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU PRENEUR

## TITRE III

---

### REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

- ARTICLE 18 : ENTRETIEN DES ESPACES VERTS  
ARTICLE 19 : SERVITUDES  
ARTICLE 20 : TENUE GENERALE  
ARTICLE 21 : ASSURANCE  
ARTICLE 22 : LITIGES - SUBROGATION

## **Préambule**

La Communautés de Communes Usses et Rhône (anciennement Communauté de Communes de la Semine) a décidé, en réalisant le PARC D'ACTIVITES ÉCONOMIQUES (PAE) DE LA SEMINE, de proposer un équipement qui par sa taille, les caractéristiques de son aménagement, les services offerts, apporte une réponse aux entreprises souhaitant s'implanter dans un site de qualité.

Suivant délibération du 23 juillet 2020, la CC-UR a approuvé le dossier de création de ZAC. Le dossier de réalisation a quant à lui été approuvé par délibération du 20 juillet 2021.

Cette volonté d'offrir un espace de qualité est traduite dans des documents de nature différente, à savoir :

- ☐ Le Règlement du PLUi de la Semine et le Plan d'Aménagement de Zone
- ☐ Le Cahier des Prescriptions Architectural et Paysager,
- ☐ Le Présent Cahier des Charges de Location des Terrains et son annexe.
- ☐ Le plan périmétral de la ZAC 3.

Afin d'atteindre cet objectif qualitatif, toute activité s'implantant sur la ZAC 3 DE LA SEMINE devra avoir reçu l'avis favorable de la CC-UR, préalablement à la régularisation d'une convention synallagmatique de bail.

## **ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

1.1 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

### **Le titre I :**

détermine les prescriptions imposées aux PRENEURS ou LOCATAIRES des terrains ; il précise notamment le but de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résiliée ou résolue en cas d'inexécution de ces prescriptions.

### **Le titre II :**

définit les droits et obligations réciproques de la CC-UR et du PRENEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux PRENEURS.

### **Le titre III :**

fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux PRENEURS, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit.

- 1.2 Le titre I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la CC-UR et le CONTRACTANT.

Ces dispositions ne comportent par contre aucune stipulation pour autrui.

Le titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la CC-UR et les CONTRACTANTS. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, des dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emportent toujours sur celles de ce titre II.

Le titre III s'impose à tous les preneurs anciens ou nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis ; la CC-UR déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

- 1.3 - Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du Notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

En particulier toute entreprise s'implantant sur le site à l'issue d'une cession ou d'une location consentie par un précédent propriétaire, devra obtenir l'agrément de la CC-UR et respecter l'ensemble des règles auxquelles était soumis le précédent propriétaire.

- 1.4 - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable de "PRENEUR" tous les assujettis au présent cahier des charges.

**Ceci exposé, la CC-UR entend diviser et céder les terrains de la ZAC 3 de la Semine dans les conditions ci-après.**

## **ARTICLE 2 : 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 loués aux PRENEURS publics ou privés, désignés ci-après par le terme "PRENEUR".

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.

## TITRE I

### ARTICLE 3 : OBJET DU BAIL

Le bail est consenti en vue de la construction d'un programme de bâtiments dont la nature correspond à l'occupation et à l'utilisation du sol, autorisées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Semine et tel qu'il sera défini dans l'acte de bail.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions d'urbanisme relevant de la dernière version du PLUi de la Semine, conformément à la modification simplifiée n° 1 du PLUi de la Semine en vigueur depuis le 30 octobre 2021.

**La surface d'emprise au sol attachée au lot n°H par le lotisseur est de 2006 m<sup>2</sup>.**

**Toutefois, il est d'ores et déjà acquis que les règles de constructibilité du PLUi prévaudront en tout état de cause sur cette surface d'emprise maximale et que le PRENEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir de la pleine utilisation de cette surface maximale en cas d'abaissement des surfaces autorisées. A contrario, il pourrait se prévaloir d'une surface supérieure si la réglementation et le PLUi venaient à l'autoriser.**

### ARTICLE 4 : DELAI D'EXECUTION

Le PRENEUR s'engage à :

- 1°) commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est loué, en vue de l'obtention d'un permis de construire ;  
  
communiquer à la CC-UR, suivant la procédure décrite à l'article 17 :
  - son projet au plus tard deux mois à compter de la signature des présentes,
  - au plus tard un mois avant la date prévue pour le dépôt du permis de construire : le projet de dossier de permis de construire et l'avant-projet des VRD et espaces libres.
- 2°) déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **3 mois** à dater de la convention synallagmatique de bail ;
- 3°) entreprendre les travaux dans un délai de **3 mois** à compter de l'achèvement de la période de recours des tiers afférents à la délivrance du permis de construire.
- 4°) avoir terminé les travaux d'aménagement et de construction, conformément au projet figurant au dossier de permis de construire et présenter la déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du construire dans un délai de **deux ans** à compter de la délivrance du permis de construire ou, en cas de tranches successives, à compter de la date du certificat d'achèvement de la tranche précédente.

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

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le PRENEUR a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du PRENEUR.

Pour l'application de cette disposition, pourraient notamment être considérées comme causes légitimes de suspension de ce délai :

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- les intempéries,
- le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux,
- les retards provenant de la défaillance d'une entreprise en ce compris la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au preneur),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

La preuve de la force majeure ou de la cause légitime ainsi que la durée de l'empêchement sont à la charge du PRENEUR. Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'architecte ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

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

Mais dans tous les cas le PRENEUR ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard, tels que fixés à l'article 6 ci-dessous, sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglé aux échéances fixées.

## **ARTICLE 6 : SANCTIONS A L'EGARD DU PRENEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du PRENEUR par la convention synallagmatique de bail, le présent cahier des charges et ses annexes et additifs, la CC-UR pourra, selon la nature de l'infraction commise, résoudre le bail, dans les conditions suivantes :

Si le PRENEUR n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4 (paragraphe 1, 2, 3 et 4), la CC-UR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de vingt jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2 et 3 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si ce délai passé, le PRENEUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la CC-UR aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000<sup>e</sup> du prix du montant du bail hors taxes par jour de retard, avec maximum de 10%. Lorsque l'indemnité due pour le retard aura atteint 10% de son montant maximum, la CC-UR pourra demander la résolution du bail dans les conditions prévues ci-après :

- il pourra être résolu de plein droit par décision de la CC-UR, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

En outre, il est rappelé que le programme présenté et pour lequel la CC-UR a donné son accord constitué une condition essentielle de la location du terrain.

## **ARTICLE 7 : CESSION ET MORCELLEMENT DES TERRAINS LOUES**

### Avant achèvement des travaux :

En cas de location à un tiers autre que la CC-UR, le PRENEUR pourra procéder à la cession du bail, ou à la cession partielle du bail sur cette partie de terrain, à charge pour le bénéficiaire de la cession de respecter :

- les engagements du PRENEUR en ce qui concerne le projet, conforme au dossier de permis de construire initial, ainsi qu'en ce qui concerne les délais et les prix.
- l'ensemble des clauses des présentes et en particulier celles de l'article 16, si le bénéficiaire dépose un nouveau permis.

### Après achèvement des travaux :

La CC-UR rappelle que la ZAC créée a pour vocation l'accueil d'activités artisanales et industrielles. Ainsi, tout nouveau PRENEUR ou occupant devra s'y conformer.

En cas de cession de bail ou de tout changement d'activité, la CC-UR devra en être avisée afin de s'assurer d'une part de la conformité de l'activité avec la réglementation en vigueur (notamment vis-à-vis des contraintes environnementales) et d'autre part de la conformité du projet avec la capacité d'absorption des réseaux (viaires, secs et humides) existants liée au changement d'occupant ce dont ce dernier devra justifier.

S'il devait y avoir une cession avec morcellement des terrains ; celle-ci ne pourra être autorisée que sous réserve de l'accord exprès de la CC-UR. L'accès au terrain et au bâtiment exploité par le nouveau preneur ou occupant devra être réalisé depuis l'accès initial prévu dans le cadre du 1<sup>er</sup> permis de construire.

La CC-UR devra être informée de la signature de tout compromis de vente sous quelque forme que ce soit au moins 3 mois avant sa mise en œuvre.

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

## **ARTICLE 8 : NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par le PRENEUR 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.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la CC-UR, sans préjudice le cas échéant, des réparations civiles.

L'action en nullité est dispensée du ministère d'avocat.

° ° °



## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

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

##### **ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DE LA CC-UR**

La CC-UR exécutera ou fera exécuter, conformément au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Semine, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres, et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités ou à être remis aux organismes concessionnaires.

Les obligations de la CC-UR sont résumées dans l'annexe au présent Cahier des Charges.

##### **ARTICLE 10 : VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES**

###### Utilisation et entretien :

A défaut de remise à une collectivité territoriale autre, la CC-UR assurera l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers, bassin de rétention et assumera les frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc. La police et plus généralement la sécurité du site sera assurée par le Maire de la commune de CLARAFOND-ARCINE conformément à la loi.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les PRENEURS ou leurs entreprises ne font pas partie des dépenses d'entretien et seront remboursés par les PRENEURS ainsi qu'il est dit à l'article 17 ci-après.

## **CHAPITRE II**

#### **TERRAINS DESTINES A ETRE LOUES**

##### **ARTICLE 11 : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

Le PRENEUR et la CC-UR s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans l'ensemble de ces documents constitutifs (plan et règlement, servitudes, orientations etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

Il est rappelé, à ce sujet, que le PLUi est un document réglementaire et les annexes jointes à ce cahier des charges ne le sont qu'à titre d'information. Ces documents ne constituent pas des pièces contractuelles.

En aucun cas, la responsabilité de la CC-UR ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLUi, des modifications ou des évolutions qui seraient apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

## **ARTICLE 12 : BORNAGE - CLOTURE**

La CC-UR procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de la CC-UR qui désignera un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de cette opération. Toute intervention ultérieure du géomètre réalisée après ce constat, pour rétablir le bornage sera à la charge du PRENEUR.

Tout PRENEUR d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la CC-UR ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût de l'établissement de la clôture qui doit être établi conformément aux règles du PLUi

## **ARTICLE 13 : DESSERTE DES TERRAINS LOUES**

La limite des prestations dues par la CC-UR et la définition des obligations du PRENEUR au titre des divers réseaux de desserte des terrains loués est précisée dans l'annexe au présent cahier des charges, dite "Annexe au Cahier des Charges de Location de Terrain" ou dans l'acte de bail lui-même, le cas échéant.

## **ARTICLE 14 : BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Le PRENEUR devra, conformément aux dispositions de l'annexe technique au présent cahier des charges, au planning des travaux, et aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc... établis par la CC-UR et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements en conformité des procédures administratives nécessaires (déclaration préalable de travaux etc...).

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le PRENEUR est réputé connaître.

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

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

## **ARTICLE 15 : ELECTRICITE**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les PRENEURS devront mettre à la disposition de l'exploitant du service public les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications qu'il appartiendra au PRENEUR de se faire préciser directement par ce service.

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

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

Dans le cas où la réalisation des postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la CC-UR construirait, pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus.

La convention particulière éventuelle qu'elle aurait passée avec l'exploitant du service public s'imposerait alors au PRENEUR en tant que de besoin.

## **ARTICLE 16 : ETABLISSEMENT DES PROJETS**

Le PRENEUR devra établir ses projets, conformément aux règles :

- ☐ du PLUi de la Semine et le Plan d'Aménagement de Zone
- ☐ du Cahier des Prescriptions Architectural et Paysager,
- ☐ du Présent Cahier des Charges de Location des Terrains et son annexe.
- ☐ au plan périmétral de la ZAC 3.

Il devra communiquer à la CC-UR pour approbation, ses projets concernant ses réseaux, ses voiries de desserte et ses espaces libres ainsi qu'une copie du dossier complet de demande de permis de construire, un mois avant le dépôt de ce dossier afin que la CC-UR puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage).

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

## **DOCUMENTS A REMETTRE :**

Afin de faciliter la prise en compte de leur projet les PRENEURS devront remettre à la CC-UR, **au stade de l'avant-projet et avant dépôt du permis de construire :**

- Un plan d'ensemble faisant apparaître :
  - Les cotes principales de nivellement du bâtiment
  - Les tracés des réseaux et branchements de toute nature
  - L'implantation des bâtiments envisagés
- Un bilan des surfaces (bâtiments et espaces extérieurs éventuels)
- Les plans et coupes de chaque niveau des bâtiments avec indication de la surface de plancher
- L'élévation des différentes façades avec le projet de coloration
- Les caractéristiques architecturales et techniques du projet avec nature des matériaux envisagés ainsi que celles du procédé constructif

**L'examen du dossier par la CC-UR ne saurait engager sa responsabilité, le PRENEUR restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.**

**En aucun cas, la CC-UR ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.**

A l'ouverture du chantier, le PRENEUR adressera aux services de la commune de CLARAFOND-ARCINE et à la CC-UR, le procès-verbal d'implantation en trois dimensions de l'ouvrage, objet du permis de construire, réalisé par un géomètre expert agréé ou ingénieur géomètre inscrit à l'ordre des géomètres experts.

A l'achèvement des travaux, le PRENEUR adressera au service de l'Urbanisme de la commune de CLARAFOND-ARCINE et à la CC-UR, les plans de récolement des ouvrages établis par un géomètre expert agréé ou ingénieur géomètre inscrit à l'ordre des géomètres experts.

## **ARTICLE 17 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU PRENEUR**

### **17.1 – Installation de chantier**

Avant tout commencement de chantier, le PRENEUR proposera, pour accord à la CC-UR, le plan d'installation de chantier établi par son ou ses entrepreneurs faisant état, notamment :

- des circuits d'accès des véhicules lourds,
- des positionnements éventuels des clôtures de chantier,
- de la localisation des grues, baraquement de chantier, centrale à béton, dépôt de matériaux, etc.,
- de la localisation et de la nature des différents branchements de chantier,
- des dispositifs prévus pour le nettoyage des engins de chantier.

Dans tous les cas, les installations de chantier devront être, soit confinées à l'intérieur de la parcelle du PRENEUR, soit à l'extérieur après accord pour ce qui les concerne, de la CC-UR ou de la commune de CLARAFOND-ARCINE.

Aucun stockage ou entreposage de quelque nature que ce soit ne sera toléré en dehors de la parcelle, assiette de la construction ou des enceintes mises éventuellement à la disposition des entrepreneurs par la CC-UR ou la commune de CLARAFOND-ARCINE

### **17.2 – Publicité de chantier**

Afin d'éviter la prolifération de panneaux disgracieux, il ne sera pas autorisé à disposer de panneau d'information de chantier ou publicitaire, or celui réglementaire, en dehors du lot loué.

Seul un panneau général pourra être déposé en entrée de voie au droit de la route départementale afin de spécifier l'accès au chantier.

### **17.3 – Nettoyage des voies :**

Le nettoyage des voies ayant pu être souillées, notamment par les chantiers de terrassement sera mis à la charge des entrepreneurs du PRENEUR.

D'une manière générale, les entrepreneurs du PRENEUR auront la charge des réparations des dégâts, causés par eux, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la CC-UR. Le PRENEUR devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui pourraient leur être réclamées par la CC-UR, celle-ci pourra se retourner contre le PRENEUR qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

Nettoyage des voies : le nettoyage des voies ayant pu être souillés, notamment par les chantiers de terrassement sera mis à la charge des entrepreneurs du PRENEUR.

° ° °

## **TITRE III**

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

#### **ARTICLE 18 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

Le PRENEUR devra entretenir ses espaces libres privés de façon permanente et à ses frais de manière à conserver le site dans un état conforme à l'aspect général de la zone, de manière à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura à sa charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Il s'engage en outre à maintenir à ses frais les espaces verts et plantations éventuellement réalisées par la CC-UR sur le terrain loué en bordure du domaine public et à en assurer l'entretien régulier.

#### **ARTICLE 19 : SERVITUDES**

Le PRENEUR sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur le terrain loué, et éventuellement dans les immeubles, bâtis, des canalisations publiques, d'eau, d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, d'égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par la CC-UR, la commune ou les concessionnaires de réseaux ou pour leur compte.

#### **ARTICLE 20 : TENUE GENERALE – SIGNALISATION – ENSEIGNES**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants, ou plus généralement des usagers du site.

Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans la déclaration préalable ou au permis de construire.

En outre, le PRENEUR s'engage en particulier à prendre toutes dispositions techniques pour que ses installations ne soient pas génératrices de nuisances excessives (bruits, odeurs, vibrations, radiations, fumées, etc.).

Il est interdit à tout locataire de louer, pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même, à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

Cette disposition ne concerne pas les modalités d'installation des enseignes nécessitées par la présence d'exploitations commerciales ou professionnelles qui seront soumises à l'agrément de la CC-UR.

## **ARTICLE 21 : ASSURANCE**

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

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public qui sont habituellement leur propre assureur.

## **ARTICLE 22 : LITIGES - SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges feront loi tant entre la CC-UR et le PRENEUR qu'entre les différents autres PRENEURS.

La CC-UR subroge, en tant que de besoin, le PRENEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout PRENEUR puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

A ....., le .....

Pour L'AMENAGEUR,  
Monsieur RANNARD  
Président

Pour le PRENEUR