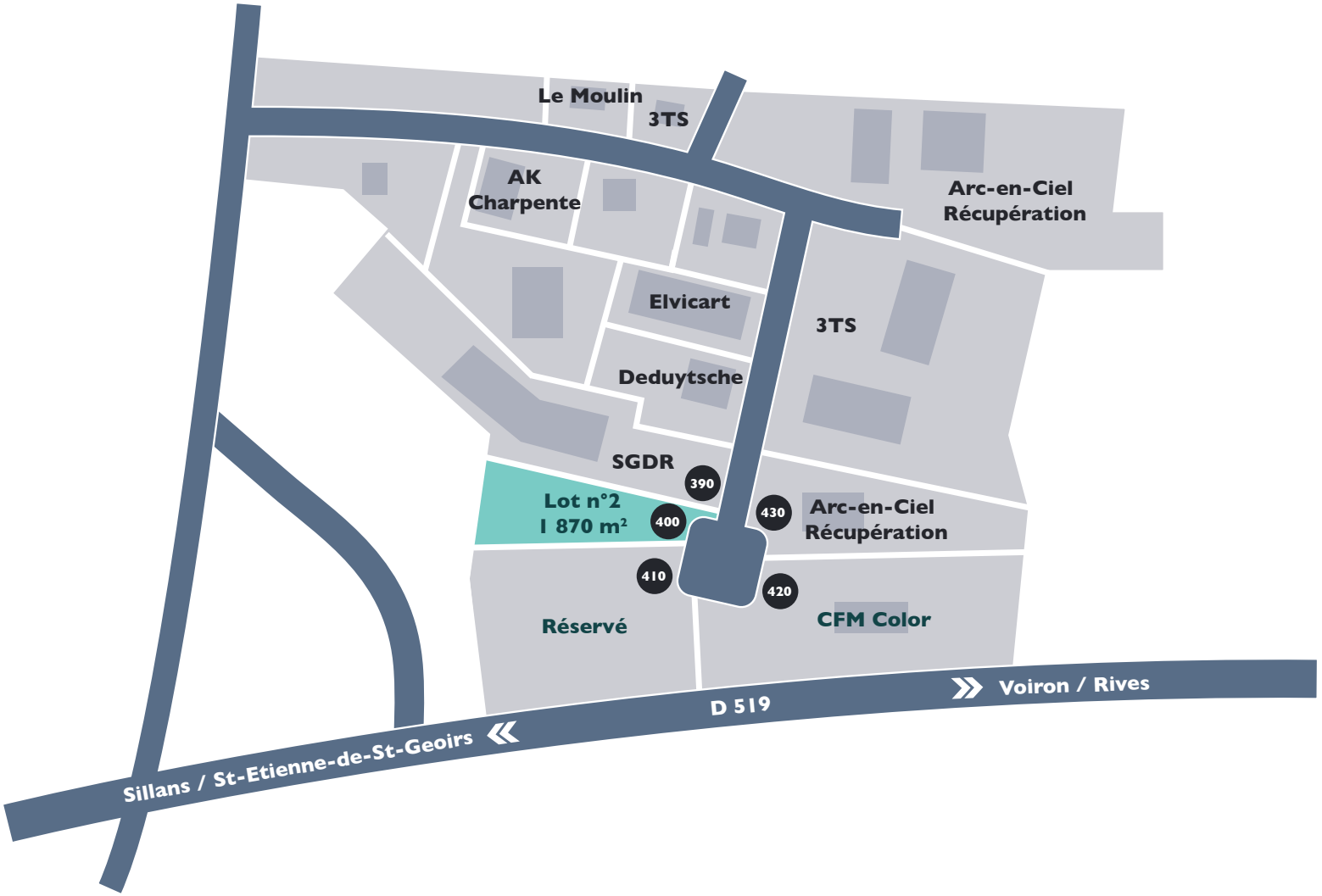
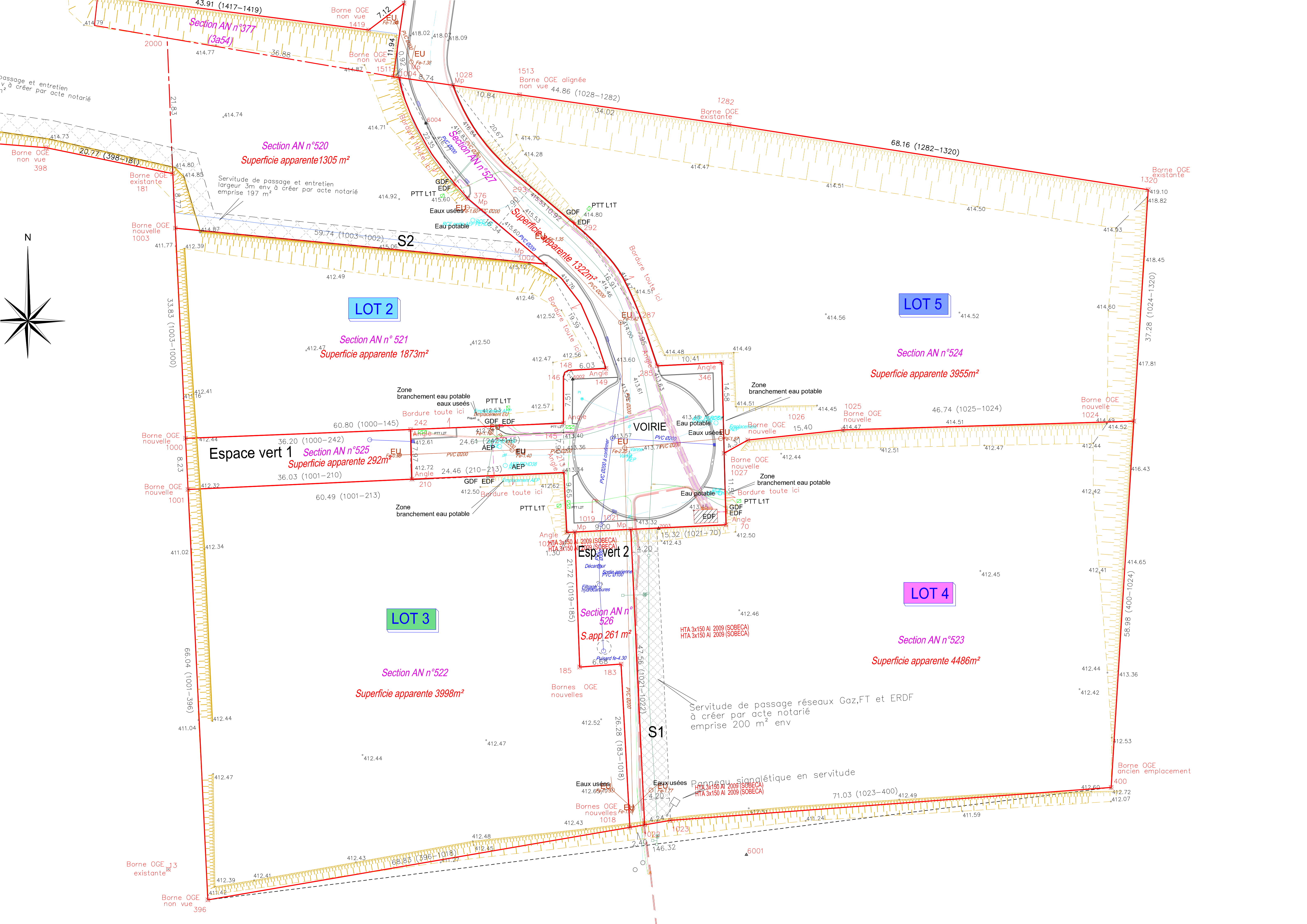
ZA le grand champ

Izeaux



BièvrEst
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

So Bièvre Est !



N
LOT 2
Section AN n° 521
Superficie apparente 1873m²
LOT 3
Section AN n°522
Superficie apparente 3998m²
LOT 4
Section AN n°523
Superficie apparente 4486m²
LOT 5
Section AN n°524
Superficie apparente 3955m²
Section AN n°520
Superficie apparente1305 m²
Section AN n°377
(3a54)
Espace vert 1
Section AN n°525
Superficie apparente 292m²
Esp.vert 2
Section AN n° 526
S.app 261 m²
VOIRIE
Section AN n°527
Superficie apparente 1322m²
S1
S2
Servitude de passage et entretien largeur 3m env à créer par acte notarié emprise 197 m²
Servitude de passage réseaux Gaz,FT et ERDF à créer par acte notarié emprise 200 m² env
Panneau signalétique en servitude
Zone branchement eau potable
Zone branchement eau potable eaux usées
Bordure toute ici
HTA 3x150 Al 2009 (SOBECA)
Borne OGE non vue 396
Borne OGE existante 13
Borne OGE nouvelle 1000
Borne OGE nouvelle 1001
Borne OGE nouvelle 1003
Borne OGE existante 181
Borne OGE non vue 398
Borne OGE non vue 1419
Borne OGE non vue 1511
Borne OGE alignée non vue 1513
Borne OGE existante 1282
Borne OGE existante 1320
Borne OGE nouvelle 1024
Borne OGE nouvelle 1025
Borne OGE nouvelle 1026
Borne OGE nouvelle 1027
Borne OGE ancien emplacement 400
Bornes OGE nouvelles 1018
Bornes OGE nouvelles
43.91 (1417–1419)
68.16 (1282–1320)
44.86 (1028–1282)
37.28 (1024–1320)
58.98 (400–1024)
71.03 (1023–400)
46.74 (1025–1024)
68.83 (396–1018)
66.04 (1001–396)
33.83 (1003–1000)
59.74 (1003–1002)
20.77 (398–181)
36.20 (1000–242)
60.80 (1000–145)
36.03 (1001–210)
60.49 (1001–213)
24.46 (210–213)
24.61 (242–145)
21.72 (1019–185)
26.28 (183–1018)
47.56 (1021–1022)
15.32 (1021–70)

Bièvre Est
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

APPRIEU
BEAUCROISSANT
BÉVENAIS
BIZONNES
BURCIN
CHABONS
COLOMBE
EYDOCHE
FLACHÈRES
IZEAUX
LE GRAND-LEMPS
OYEU
RENAGE
SAINT-DIDIER-
DE-BIZONNES

Cahier des charges de cession des lots

ZA
Le Grand Champ

Izeaux

So Bièvre Est !

SOMMAIRE

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER 4
ARTICLE 1 - PREAMBULE 4
a) Contexte et objectif 4
b) But du présent cahier des charges 4
c) Contenu du cahier des charges 4
ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION 5
ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION 5
a) Obligations de "l'acquéreur" 5
b) Cas de la réalisation en plusieurs tranches successives 5
c) Cas d'un "acquéreur" public 6
ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS 6
ARTICLE 5 - INOBSERVATION DES PRESCRIPTIONS 6
a) Inobservation des délais 6
b) Inobservations des obligations 7
ARTICLE 6 – VENTE ET LOCATION DES TERRAINS CEDES 8
a) Vente des terrains et biens immobiliers 8
b) Location des terrains et biens immobiliers 8
c) Habitation de fonction 8
ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX 9
TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX 10
ARTICLE 8 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES 10
ARTICLE 9 - CONTRAINTES URBANISTIQUES, ARCHTECTURALES ET PAYSAGERES 10
ARTICLE 10 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS 10
a) Information préalable de "l'acquéreur" par "le vendeur" 11
b) Concertation jusqu'au compromis de vente 11
c) Validation du projet 12
d) Contrôle de la réalisation 12
ARTICLE 11 - DESSERTE DES LOTS - TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR 13
a) Desserte provisoire 13
b) Desserte définitive 13
ARTICLE 12 - RACCORDEMENT DES LOTS – TRAVAUX REALISES PAR L'AQUEREUR 14
a) Obligations générales liées aux raccordements aux réseaux publics 14
b) Voirie - Circulation 15
c) Assainissement eaux usées 15
d) Assainissement eaux pluviales 16
e) Alimentation en eau potable 16

f) Électricité....16
g) Télécommunications....17
h) Gaz....17
ARTICLE 13 - COORDINATION DES TRAVAUX....17
a) Besoins en réseaux....17
b) Documents à transmettre à la CCBE....17
ARTICLE 14 - DEROULEMENT DU CHANTIER....18
ARTICLE 15 - RECOLEMENT DES OUVRAGES....18
ARTICLE 16 - LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES....19
TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS....20
ARTICLE 17 - SERVITUDES....20
ARTICLE 18 - PUBLICITE - ENSEIGNES....20
ARTICLE 19 – CLÔTURES....21
ARTICLE 20 – BOITE AUX LETTRES....21
ARTICLE 21 - AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS....22
a) Conservation de la végétation existante....22
b) Utilisation des sols....22
c) Aménagement des espaces verts....22
ARTICLE 22 – TENUE DU LOT....23
ARTICLE 23- ASSURANCES....23
ARTICLE 24 – INSERTION ET NULLITE....23
ARTICLE 25 - MODIFICATIONS....23

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

ARTICLE I - PREAMBULE

a) Contexte et objectif

La communauté de communes de Bièvre Est regroupe 13 communes membres, dont celle d'Izeaux. Dans la cadre de sa compétence "développement économique" et sous l'affluence des demandes des entreprises locales en matière de besoin de terrains viabilisés, la collectivité, pour maintenir une activité économique dynamique sur son territoire, aménage des zones d'activités (ZA). L'aménagement de la zone d'activités Le Grand Champ à Izeaux, venant s'inscrire en continuité avec la zone d'activités existante créée dans les années 90, a été pensée pour accueillir les artisans, commerçants, PME et PMI locaux dans les meilleures conditions, leur offrir un panel de services complets, le tout à un prix bénéficiant des aides, de la communauté de communes et de diverses collectivités.

b) But du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant

- au "vendeur", que ce soit la communauté de communes de Bièvre Est (ci-après dénommée CCBE) ou acquéreur devenu vendeur,
- et à "l'acquéreur" d'un ou de lots de l'extension de la zone d'activités (ZA) "Le Grand Champ" sur la commune d'Izeaux.

La Communauté de Communes de Bièvre Est a délibéré le 7 juillet 2009 pour approuver le permis d'aménager de la ZA, délibération affichée un mois à compter du 15 juillet 2009 au siège de la communauté de communes de Bièvre Est.

L'arrêté municipal du 30 juillet 2009 a accordé le permis d'aménager n° PA 038 194 09 20003.

c) Contenu du cahier des charges

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le TITRE I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité. Elles préconisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- Le TITRE II définit les droits et obligations de la CCBE et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

- Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privés imposées aux cessionnaires ou locataire, à leurs héritier ou 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 CCBE. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages d'intérêts collectif.

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la CCBE et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposés aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées, par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux articles 1165 du Code Civil, exception faite de l'article 6.

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

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à l'entité publique ou privée ci-après dénommée "l'acquéreur", en vue de l'installation d'un établissement à usage de bureaux, de services, de production et d'équipements collectifs, conformément aux articles UE 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Izeaux et aux articles 1 et 2 du règlement de lotissement de la zone d'activités.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

a) Obligations de "l'acquéreur"

"L'acquéreur" doit :

- Solliciter l'Avis de l'Architecte Conseil de la CCBE.
- Déposer dans un délai de deux mois à dater de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.
- Avoir terminé les travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations administratives en tenant lieu.

b) Cas de la réalisation en plusieurs tranches successives

Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, "l'acquéreur" présentera à la CCBE, dans un délai de trois mois à compter de l'acte de vente, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles.

La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25 % de la SHON total du projet telle que définie dans l'acte de vente. Au terme de la réalisation du programme, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface totale hors oeuvre définie.

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

c) Cas d'un "acquéreur" public

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

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

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

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

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

ARTICLE 5 - INOBSERVATION DES PRESCRIPTIONS

a) Inobservation des délais

Si les délais de réalisation des travaux définis à l'article 3 ne sont pas respectés, la CCBE mettra en demeure "l'acquéreur" de satisfaire à ses obligations, à son choix, dans un délai de trente jours à trois mois, suivant la nature de l'infraction.

Si passé ce délai, "l'acquéreur" n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la CCBE pourra, à son choix, le cas échéant, cumulativement :

- résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après ;
- recevoir une indemnité dont le montant est fixée à 2/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 15% du prix de cession hors taxes.

b) Inobservations des obligations

En cas d'inobservations des obligations à la charge de "l'acquéreur", par exemple en cas de construction partielle ou non conforme au projet agrée, et plus généralement en cas d'inexécution par "l'acquéreur" de l'une ou l'autre de ses obligations, la CCBE pourra à son choix, le cas échéant, cumulativement :

- percevoir une indemnité pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pouvant être inférieure à 5% du prix de cession ;
- résoudre la cession de plein droit, trois mois après la mise en demeure d'exécuter faite par acte extra-judiciaire.

"L'acquéreur" aura droit, 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 des préjudices subis par la CCBE, à savoir :

- 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.
- le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenés à engager du fait de la défaillance de "l'acquéreur".

2 _ Si la résolution intervient après le commencement des travaux, la CCBE pourra à son choix, soit exiger la remise en son état d'origine du terrain, soit verser à l'acquéreur en sus de l'indemnité ci-dessus mentionnée, une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par l'acquéreur, par des travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée.

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

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

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

3 _ Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, si les délais définis dans l'article 3b ne sont pas respectés, la CCBE 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 CCBE. Toutefois, la CCBE 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 CCBE, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

ARTICLE 6 – VENTE ET LOCATION DES TERRAINS CEDES

a) Vente des terrains et biens immobiliers

"L'acquéreur" ne peut mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, ainsi que les bâtiments et les installations qui auront été édifiés sur ces terrains pendant un délai de 10 ans à dater de l'achèvement de la totalité des travaux sans en avoir TROIS MOIS à l'avance avisé la CCBE par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente serait consentie et le prix demandé.

La CCBE notifiera sa réponse dans les mêmes conditions et pourra, la cas échéant où le profil de l'acquéreur ne correspondrait pas aux règlements et politiques en vigueur, exiger, à son choix, :

- que les biens lui soient rétrocédés ; le prix de la rétrocession sera alors fixé conformément à l'article 5 sans donner lieu à la déduction des préjudices subis.
- que les biens soient rétrocédés à un acquéreur agréé ou désigné par la CCBE ; la CCBE pourra exiger que le prix de cession soit fixé conformément à l'article 5 sans donner lieu à la déduction des préjudices subis.

Tout morcellement des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sans autorisation spéciale et expresse de la CCBE. Dans le cas où l'autorisation de morcellement est autorisée par la CCBE, les clauses du présent article s'appliquent. Les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

La CCBE (propriétaire de la voirie) se réserve le droit de déposer un permis d'aménager modificatif ayant pour but de subdiviser un ou plusieurs lots restant. En aucun cas les propriétaires des premiers lots ne pourront s'y opposer. Cet article sera stipulé lors de l'acte notarié d'achat de chacun des lots.

b) Location des terrains et biens immobiliers

Aucune location des terrains cédés ou du bâti ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation initiale prévue. "L'acquéreur" s'engage, en outre, à soumettre à la CCBE pour agrément tout candidat à la location, la CCBE disposant d'un délai de un mois pour notifier sa réponse.

c) Habitation de fonction

Les habitations de fonction sont interdites, sauf dérogation accordée par la CCBE sur demande écrite avec justification de la part de "l'acquéreur".

En cas d'acceptation, ces habitations seront intégralement incorporées au bâtiment (pas de terrasse, ni balcon) et la surface de ce logement n'excèdera pas 20 % de la surface d'activités plafonnée à 80 m² de SHOB. Ces habitations ne pourront être dissociées du bâtiment lors de la vente.

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

Les clauses de nullités sont fixées à l'article 24.

ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, "l'acquéreur" sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé la CCBE par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

La CCBE dispose d'un délai de deux mois pour aviser "l'acquéreur" dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement de la zone inscrit au PLU de la commune d'Izeaux, au règlement de lotissement de la zone d'activités ainsi que dans le présent cahier des charges.

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 CCBE.

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

ARTICLE 8 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle du 1/2500 avec l'extrait cadastral et le bornage du terrain à l'échelle du 1/200, seront établis aux frais du "vendeur".

"L'acquéreur" pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, procès-verbal de l'opération de bornage. "L'acquéreur" aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage. Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

ARTICLE 9 - CONTRAINTES URBANISTIQUES, ARCHTECTURALES ET PAYSAGERES

"L'acquéreur" respectera les obligations, restrictions, interdictions et toutes autres contraintes qui ressortent des documents suivants :

- Règlement de la zone inscrit au PLU de la commune d'Izeaux,
- Règlement de lotissement de la zone d'activités,
- Cahier des charges de cession des lots,
- Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères de la zone d'activités.

ARTICLE 10 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

"Le vendeur" entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette politique comporte 4 étapes :

1. l'information préalable de "l'acquéreur",
2. la concertation au cours de l'élaboration du programme,
3. la validation du projet,
4. le contrôle de sa réalisation.

a) Information préalable de "l'acquéreur" par "le vendeur"

Le "vendeur" tiendra à la disposition de "l'acquéreur" :

- le règlement de la zone inscrit au PLU de la commune d'Izeaux,
- le règlement de lotissement de la zone d'activités,
- le présent cahier des charges de cession des lots,
- les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé,
- les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévues par le "vendeur",

En cas de vente des terrains cédés, ces documents sont disponibles auprès de la CCBE.

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

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

b) Concertation jusqu'au compromis de vente

"L'acquéreur" est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services techniques la CCBE.

Pour la signature de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra remettre à la CCBE pour être annexé, un dossier de "programme" comportant :

- le programme des constructions envisagées,
- la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme (VRD),
- la description du ou des partis architecturaux envisagés,
- le calcul du coefficient d'occupation des sols (surface bâtie), du coefficient d'utilisation du sol (surface bâtie et surface imperméabilisée), des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés,
- les besoins en réseaux divers, notamment les équipements d'infrastructures et principalement des fluides (questionnaire disponible à la CCBE).

c) Validation du projet

Pour la signature de l'acte de vente, le projet de "l'acquéreur" devra être validé par la CCBE et par son architecte conseil. A cet effet, "l'acquéreur" remettra à la CCBE un dossier "projet" comportant :

- un plan d'ensemble sur fond de plan topographique, à l'échelle du 1/200, 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,
- le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle du 1/100 avec indication des surfaces hors oeuvre pour chaque local,
- les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau,
- l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100,
- une note de calcul précis du coefficient d'occupation des sols, du coefficient d'utilisation du sol, des surfaces de stationnement,
- un document graphique au 1/200 permettant de repérer le système de défense prévu contre l'incendie visant à la protection intérieure et extérieure des bâtiments, des propriétés voisines ou du domaine public,
- un descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillon sur demandes, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur,
- une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (alimentation en eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électrique, télécom et gaz) et voiries, avec notes de calcul justifiant du dimensionnement des ouvrages et plus spécialement pour les eaux pluviales.
- un plan de végétation sur fond de plan topographique, mentionnant obligatoirement les arbres d'un diamètre égal ou supérieur à 0,05m faisant apparaître :
  - la zone de débroussaillement
  - la végétation existante à conserver
  - les plantations envisagées avec indication des essences

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

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de la CCBE, "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 CCBE à "l'acquéreur". Les délais prévus à l'article 3 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

d) Contrôle de la réalisation

Au stade de la réalisation, "l'acquéreur" s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier "projet" remis à la CCBE.

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'éclairement, mobilier urbain et d'autre part pour les modifications justifiées apportées au dossier

"projet" lors de l'exécution, "l'acquéreur" devra présenter à la CCBE un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. La CCBE disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

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 CCBE, pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article 5.

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les sanctions prévues à l'article 5 ne sont pas applicables.

Le contrôle effectué par la CCBE ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

ARTICLE 11 - DESSERTE DES LOTS - TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR

a) Desserte provisoire

Le "vendeur" s'engage à mettre à la disposition de "l'acquéreur", au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (certificat de déclaration d'ouverture), à l'extérieur des limites du lot vendu, une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les amenées d'eau, électricité basse tension en permettant une alimentation satisfaisante du chantier, et ce en fonction des possibilités des équipements existants. Ces réseaux se situeront le long de la voie de desserte, soit entre celle-ci et la limite du terrain cédé, soit sur le côté opposé de cette voie.

Dans l'hypothèse où ceux-ci se situeraient sur le côté opposé de la voirie de desserte du terrain cédé la traversée de chaussée, les fourreaux et raccordements seront exécutés aux frais de "l'acquéreur". Ces travaux de raccordement devront respecter les dispositions arrêtées à l'article 12 ci-après. La remise en état de la chaussée fera de plus l'objet d'un contrôle technique approprié par la CCBE, qui pourra mettre en demeure de reprendre les malfaçons dans un délai de un an.

b) Desserte définitive

"Le vendeur" s'engage également, conformément aux besoins en réseaux de "l'acquéreur" à exécuter à l'extérieur des lots vendus, et dans les limites indiquées au paragraphe a) ci-dessus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, "l'acquéreur" est tenu de communiquer à la CCBE son planning général de travaux, au plus tard 2 semaines avant démarrage des travaux.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1- **La voirie** permettant l'accès au lot jusqu'en limite de propriété.

2- **Les réseaux divers** : la CCBE se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés. Le points de raccordement seront situés en limite de propriété, dans la mesure du possible conformément aux besoins exprimés par l'acquéreur :

- **Assainissement (eaux usées) :** le réseau sera de type séparatif (cf. article UE 4 du PLU de la commune et article 4 du règlement de lotissement).

- **Assainissement (eaux pluviales) :** "L'acquéreur" est tenu d'accepter l'écoulement des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur origine (ruissellement naturel ou apport des terrains voisins). Il mettra en œuvre les aménagements nécessaires, si besoin. Par ailleurs, "l'acquéreur" s'engage à respecter, si il y a, **les obligations du dossier "loi sur l'eau"** relatif à l'aménagement de la zone d'activités (cf. article UE 4 du PLU de la commune, article 4 du règlement de lotissement et le dossier loi sur l'eau)

- **Alimentation en eau potable :** La CCBE réalise le réseau public d'alimentation en eau potable et la défense d'incendie public. L'entretien du réseau public et la distribution est assurée par le gestionnaire de réseaux (cf. article UE 4 du PLU de la commune d'Izeaux et article 4 du règlement de lotissement).

- **Électricité :** La CCBE met en place un réseau d'alimentation électrique basse tension (400 V) en câble souterrain d'une puissance maximale de 120 KVA. Les travaux engendrés par une demande de puissance supérieure seront à la charge de "l'acquéreur".

- **Télécommunications :** La CCBE met en place un réseau de conduites multitubulaires qui permettra l'établissement d'un réseau de télécommunications. A charge pour l'acquéreur de s'assurer auprès du fournisseur en télécommunications de la compatibilité entre sa demande et l'offre de service.

- **Gaz :** La CCBE met en place un réseau d'alimentation en gaz naturel (libre choix du fournisseur d'énergie) ou propane (le fournisseur est le distributeur d'énergie sur la commune) par conduite souterraine. Tous autres travaux demandé par "l'acquéreur" seront à sa charge.

ARTICLE 12 - RACCORDEMENT DES LOTS – TRAVAUX REALISES PAR L'AQUEREUR

a) Obligations générales liées aux raccordements aux réseaux publics

1. Le raccordement aux réseaux publics implique pour "l'acquéreur" de se soumettre aux règles techniques, administratives et financières des gestionnaires et concessionnaires des réseaux publics concernés. La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre "l'acquéreur", le "vendeur" et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone d'activités.

   Un seul raccordement par lot et par réseau est autorisé. Toutefois, en cas de division du lot (vente, location, etc.), "l'acquéreur" souhaitant plusieurs raccordements sur un même réseau fera parvenir une demande motivée à la CCBE, une réponse écrite sera rendue dans un délai d'un mois.

   Dans le cas où les réseaux ou branchements qui y auront été implanté"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 CCBE et des services gestionnaires intéressés et sous leur contrôle.

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

2. Les branchements aux réseaux seront obligatoirement souterrains et seront, sauf dispositions particulières propres au concessionnaire, à la charge de "l'acquéreur". Si les nécessités le commandent, La CCBE pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de "l'acquéreur".

3. "L'acquéreur" sera soumis au régime des permissions de voirie, dont la demande écrite sera adressée à la CCBE pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation. 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.

4. "L'acquéreur" est astreint à la remise dans leur état initial des voiries, trottoirs, sols, espaces verts, branchements ou tout autre aménagement public existants et ceci immédiatement après l'exécution des travaux. "L'acquéreur" prend à sa charge la mise à la cote des ouvrages suite à ses travaux. La remise en état fera l'objet d'un contrôle technique approprié par la CCBE, qui pourra mettre en demeure de reprendre les malfaçons dans un délai de un an.

b) Voirie - Circulation

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, ainsi que leur traitement et les dispositions de détail s'y rapportant (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc), doivent recevoir l'accord de la CCBE. Ces accès et voies devront être conforme à l'article 11 du règlement de lotissement, aux cahier des prescriptions et notamment :

- avoir un accès en vis-àvis (d'axe à axe),
- épouser au maximum le relief existant, dans le cas contraire, un réaménagement complet paysager sera réalisé,
- avoir une implantation au sol réduite,
- être le plus perméable possible (cf. cahier de prescriptions),
- pouvoir assurer la défense incendie,
- être uniquement délimités par des bordures bétons normalisées.

c) Assainissement eaux usées

Les branchements sur le réseau d'eaux usées public seront obligatoirement exécutés dans des regards de raccordement prévus à cet effet (situés en limite de lot), accessibles à tout contrôle.

Conformément à l'article UE 4 du PLU de la commune et à l'article 4 du règlement de lotissement :

- Les effluents de type domestiques ou industriels rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur et les

conditions de rejet du gestionnaire de réseau. Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, "l'acquéreur" devra installer à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

- Le gestionnaire de réseau peut 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". 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 CCBE et du gestionnaire de réseau.
- "L'acquéreur" sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement suite à un rejet de sa part, d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

d) Assainissement eaux pluviales

Conformément à l'article UE 4 du PLU de la commune et à l'article 4 du règlement de lotissement :

- Les branchements sur le réseau d'eaux pluviales public seront obligatoirement exécutés dans des regards de raccordement prévus à cet effet (situés en limite de lot), accessibles à tout contrôle ou traiter directement sur la parcelle si les règlements l'imposent.
- "L'acquéreur" s'engage à respecter si il y a **les obligations du dossier "loi sur l'eau"** relatif à l'aménagement de la zone d'activités (cf. article UE 4 du PLU de la commune, article 4 du règlement de lotissement et dossier loi sur l'eau) et à fournir les notes de calcul correspondantes.
- "L'acquéreur" dont l'activité est soumise à la loi sur les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) doit réaliser les prétraitements (ex : déshuilage / débourbage) imposés par la loi avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. "L'acquéreur" devra en informé le gestionnaire du réseau.

e) Alimentation en eau potable

Conformément à l'article UE 4 du PLU de la commune et à l'article 4 du règlement de lotissement :

- Le regard de comptage mis à disposition par la CCBE au profit de "l'acquéreur" en limite de propriété devra être équipé (robinet arrêt + compteur + clapet anti-retour) par le gestionnaire de réseau aux frais exclusifs de "l'acquéreur".
- Il appartient à "l'acquéreur" d'abaisser à ses frais la pression donnée par le réseau public si cette dernière s'avère trop importante. Et inversement 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 bâche de disconnection et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

f) Électricité

"L'acquéreur" supportera le coût de son raccordement au réseau dans les conditions fixées par son fournisseur d'énergie ainsi que les travaux engendrés par une demande de puissance supérieure à 120 kVA (cf. article 11).

g) Télécommunications

- Réseau téléphonique : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'opérateur de réseau et utilisera la chambre de raccordement prévue à cet effet située en limite de propriété.
- Autres liaisons de télécommunications : si "l'acquéreur" désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter l'ensemble des coûts nécessaires à son raccordement.

h) Gaz

Les branchements sur le réseau gaz seront obligatoirement exécutés dans des regards de raccordement prévus à cet effet (situés en limite de lot), accessibles à tout contrôle.

Dans le cas d'un raccordement au réseau de gaz naturel, "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par son fournisseur d'énergie, ainsi que tout autre coût engendré.

Dans le cas d'un raccordement au réseau de gaz "propane" collectif (cuve collective), "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau fournisseur de l'équipement collectif, ainsi que tout autre coût engendré.

ARTICLE 13 - COORDINATION DES TRAVAUX

a) Besoins en réseaux

Dès le début des négociations, et au plus tard à la passation de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra adresser par écrit à la CCBE ses besoins en réseaux. Toutes évolutions de ces besoins seront notifiées à la CCBE par "l'acquéreur". Le questionnaire de besoin en réseaux est annexé à la convention valant promesse de cession et d'acquisition et "l'acquéreur" s'engage ainsi à ne pas dépasser les puissances et débits donnés.

Si les besoins initialement prévus étaient dépassés par les besoins, les travaux engendrés seront à la charge de "l'acquéreur".

b) Documents à transmettre à la CCBE

Afin de coordonner au mieux les travaux, "l'acquéreur" s'engage à transmettre au plus tard 15 jours avant la date de démarrage du chantier, les documents suivants :

- Le planning prévisionnel des travaux
- Un plan au 1/200 d'organisation du chantier précisant :
  - son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par la CCBE,
  - l'emplacement des logements des travailleurs temporaires. y compris les caravanes et les divers locaux de chantier,

- l'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement,
- les circulations du chantier figurant les cheminements et l'évolution des véhicules ou engins (mention faite du tonnage des véhicules),
- le nombre de véhicules ou engins liés à l'activité du chantier (personnel, fournisseurs et entrepreneurs) et l'emplacement prévu à l'intérieur du périmètre défini pour leur stationnement,

- le plan des dispositifs matériels de protection de la végétation existante à conserver.

"L'acquéreur" s'engage à diffuser à la CCBE les comptes rendus des réunions de chantier.

ARTICLE 14 - DEROULEMENT DU CHANTIER

Durant la phase de chantier "l'acquéreur" s'engage :

- à assurer le libre accès permanent au chantier des représentants qualifiés de l'administration et de la CCBE,
- à obtenir l'accord des gestionnaires pour l'utilisation des voies et ouvrages (ex : voiries gérées par la CCBE) et à respecter toutes mesures de police et d'entretien appropriées (nettoyage des voiries salies...),
- à réparer à sa charge les dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts et espaces naturels.

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

ARTICLE 15 - RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux,"l'acquéreur" transmettra à la CCBE le document suivant :

Un **plan de recollement informatique format DWG** à l'échelle du 1/200, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X, Y ("LAMBERT") et Z (N.G.F.) de l'ensemble des réseaux, voiries, ouvrages et aménagements réalisés sur son lot et/ ou sous domaine public. La nature et les caractéristiques techniques des équipements seront mentionnées dans un document annexe. La liste des coordonnées sera directement reportée sur le plan.

Les prestations ci-dessus définies à charge de "l'acquéreur" seront confiées à un géomètre expert (responsabilité et assurance professionnelle). "L'acquéreur" devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'oeuvre, et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

ARTICLE 16 - LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES

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

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

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

ARTICLE 17 - SERVITUDES

"L'acquéreur" supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de la zone d'activités et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les décrets et lois concernant l'urbanisme et l'aménagement de la zone d'activités.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que la CCBE entendrait implanter sur la zone d'activités (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 CCBE.

"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 CCBE et des services gestionnaires intéressés et sous leur contrôle.

ARTICLE 18 - PUBLICITE - ENSEIGNES

Toute publicité sur le terrain est interdite. Les enseignes ou publicité concernant "l'acquéreur" se doivent de respecter l'article UE 11 du PLU de la commune, l'article 11 du règlement de lotissement ainsi que le cahier des prescriptions.

Une signalisation unique (lattes directionnelles et relais d'informations) des acquéreurs sera mise en place par et aux frais de la CCBE sur les voies desservant la zone d'activités.

ARTICLE 19 – CLÔTURES

Afin de préserver un cadre visuel agréable et permette une libre circulation de la faune, "l'acquéreur" privilégiera les alternatives aux clôtures, telles que la mise en oeuvre de merlons, les fossés, les haies arbustives. (cf. cahier des prescriptions). En cas de nécessité de clôture, celles-ci respecteront les consignes données par l'article UE11 du PLU de la commune, de l'article 11 du règlement de lotissement ainsi que les dispositions suivantes :

- couleur vert foncé ou équivalente,
- hauteur comprise entre 1,50 m et 1,70 m à partir du sol ,
- conservation d'un espace compris entre 10 et 20 cm entre le sol et la base de la clôture,
- modèle de clôture ajourée en forme de maille métallique soudée, dans un seul plan vertical, avec supports métalliques (type Bekaert),
- implantation d'une haie vive avec un minimum de 3 essences locales située à au moins un mètre de recul par rapport à la clôture ou à défaut d'arbustes et d'arbres (cf. cahier de prescriptions),
- ne pas gêner la visibilité des véhicules.

Sont interdits :

- les sous-bassements de quelque nature que ce soit (murets...),
- matériaux de type canisse, films plastiques, onduline, palissades, béton, bois.

ARTICLE 20 – BOITE AUX LETTRES

Dans le cas d'un regroupement des boîtes aux lettres, réalisé et mis à votre disposition par la CCBE, "l'acquéreur" s'engage à :

- utiliser cette seule boîte aux lettres qui lui est attribuée,
- signaler sur la boîte aux lettres : le n° et le nom de ou des entreprises (Sarl, Sci....) voir le nom du locataire de logement de fonction,
- ne pas implanter de boîte aux lettres privée sur son lot

En cas de non regroupement, les boîtes aux lettres mis en place par "l'acquéreur" respecteront les prescriptions suivantes :

- couleur vert foncé ou équivalent,
- modèle standard conforme à la norme de La Poste (norme NF – D27 – 405),
- l'implantation de la boite se fera en limite de propriété pour en faciliter l'accès,
- hauteur d'implantation préconisée entre 0,9m et 1,4m par rapport au sol
- signaler sur la boîte aux lettres : le n° et le nom de ou des entreprises (Sarl, Sci....) voir le nom du locataire de logement de fonction.

ARTICLE 21 - AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS

Conformément à l'article UE13 du PLU de la commune, à l'article 13 du règlement de lotissement et aux prescriptions suivantes, "L'acquéreur" réalisera son projet.

a) Conservation de la végétation existante

Aucun arbre de diamètre supérieur à 5 cm ou aucune haie dite remarquable ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite de la CCBE. Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives donnée par la CCBE concernant l'essence, la taille et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

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

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

La végétation arbustive ne pourra être débroussaillée que dans un périmètre restreint autour du chantier. Ce périmètre sera défini par la CCBE en fonction du dossier "projet" (cf. article 10) et du plan de mise en oeuvre du chantier (cf. article 13).

b) Utilisation des sols

Aucun stockage de matériaux de quelque nature qu'il soit sur le lot cédé ou parcelle avoisinante, n'est autorisé sauf dérogation de la CCBE. Seul le stockage provisoire durant les travaux sur le lot est permis.

c) Aménagement des espaces verts

Afin de préserver le cadre de vie et de travail du territoire, "l'acquéreur" s'engage à aménager de manière durable ces espaces verts. L'aménagement devra au minimum respecter les prescriptions suivantes :

- au minimum un arbre sera planté pour 30 m² d'espace vert et se situera à 2 m minimum de limite de parcelle,
- les espaces verts représenteront 10 % de la superficie du terrain cédé, incluant les parkings type evergreen en espaces verts,
- les plantations de haies seront composées d'au minimum 3 essences locales différentes (les haies monospécifiques sont interdites) et seront plantées à 1 m minimum de limite de parcelle
- sur les parking, un arbre sera planté au minimum toutes les 5 places de véhicules légers ou équivalents.

Les aménagements d'espaces verts devront être réalisés avant la déclaration d'achèvement des travaux de chaque tranche.

ARTICLE 22 – TENUE DU LOT

Afin de l'image de la zone d'activités, "l'acquéreur" s'engage à :

- interdire la formation de tas d'ordures déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- entretenir et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot. 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 10 ans, les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.
- **ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit sauf dérogation écrite de la CCBE et de la Commune décidée au cas par cas sur demande écrite de l'entreprise**. Ces aires de stockage feront l'objet de protection visuelle (écrans végétaux, parois ajourées bois…) dont une esquisse sera jointe à la demande.

ARTICLE 23- ASSURANCES

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

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

"L'acquéreur" devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause par la CCBE en cas de non respect du présent cahier des charges.

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

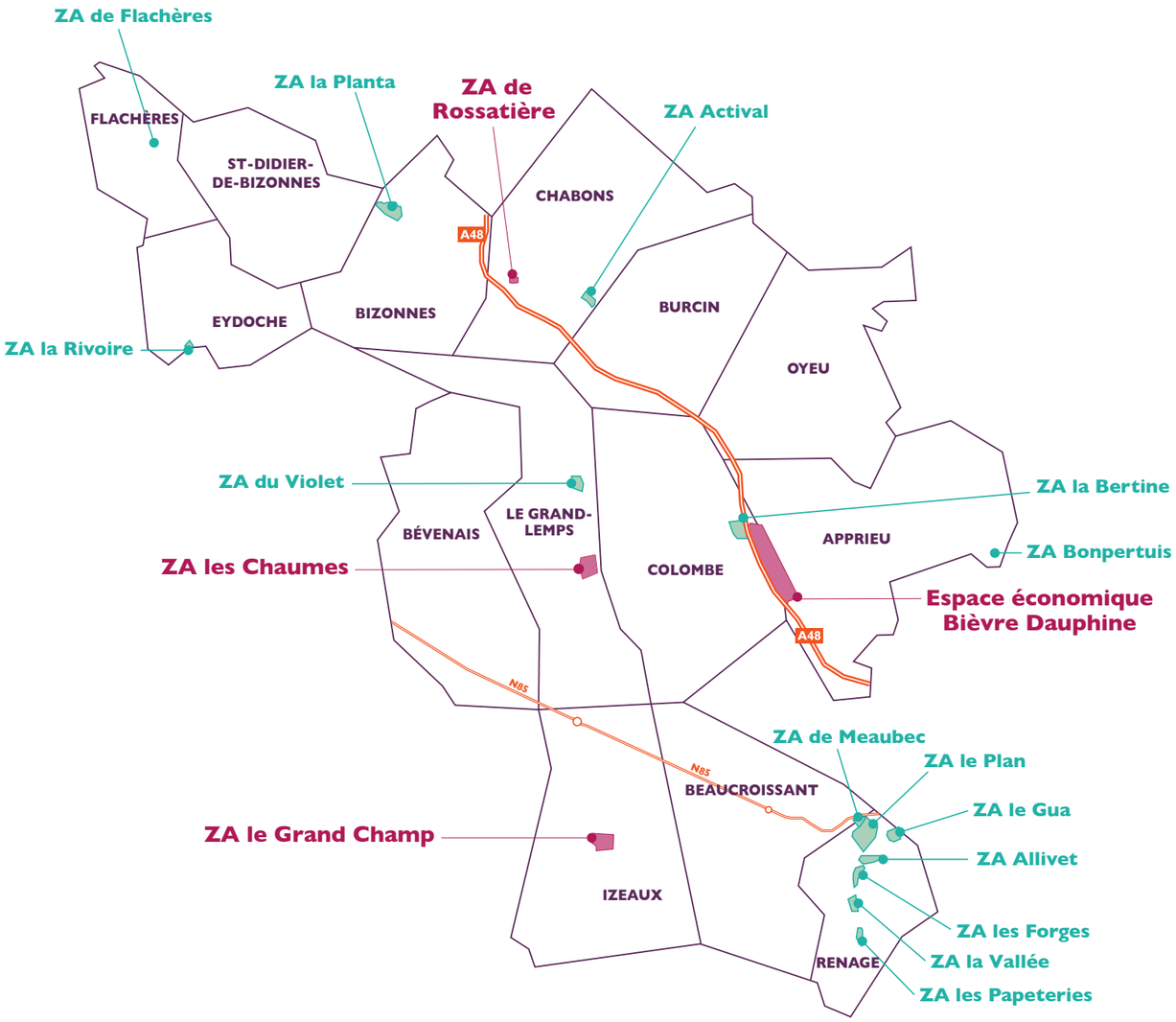
ARTICLE 24 – INSERTION ET NULLITE

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

ARTICLE 25 - MODIFICATIONS

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

carte // Zones d'activités sur le territoire



Communauté de communes de Bièvre Est

Parc d'activités Bièvre Dauphine
1352 rue Augustin Blanchet
38690 Colombe
Tél : +33 (0)4 76 06 10 94
Fax : +33 (0)4 76 06 40 98

www.eco-isere.com

APPRIEU
BEAUCROISSANT
BÉVENAIS
BIZONNES
BURCIN
CHABONS
COLOMBE
EYDOCHE
FLACHÈRES
IZEAUX
LE GRAND-LEMPS
OYEU
RENAGE
SAINT-DIDIER-DE-BIZONNES

DOSSIER

PRÉSENTATION DU PROJET D'IMPLANTATION

IDENTITÉ

Raison sociale : .....

Dirigeant : .....

Adresse : .....

CP Ville : .....

Tél : ..... Gsm : .....

Fax : ..... Courriel : .....

Site Web : .....

Activité : .....

Date de réception du dossier : .....

BièvrEst
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

So Bièvre Est !

HISTORIQUE

Date de création : .....

Activité (produits, répartition clientèle...) : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Merci de fournir votre plaquette commerciale et/ou tout autre élément présentant votre entreprise (photos,...)

Précisez si plusieurs sites : .....

.....

Evolution de CA en K€ :

2019 : ..... 2020 : .....

SITUATION ACTUELLE

Local : ❑ propriétaire ❑ locataire

Surface totale de votre bâtiment : ..... m^2, dont :

Atelier : ..... m^2

Bureau : ..... m^2

Stockage : ..... m^2

Quai de déchargement ❑ oui ❑ non

Aire de retournement ❑ oui ❑ non

Autres besoins à notifier : .....

.....

Evolution nombre d'emplois :

2019 : équivalent temps plein : .....

2020 : équivalent temps plein : .....

Contribution Economique Territoriale (CET) 2020 :

CFE : ..... € CVAE : ..... €

Merci de fournir votre dernier bilan et un bordereau récapitulatif de cotisations récent faisant apparaître le nombre de salarié(s)

VOTRE PROJET

Zone d'activités qui vous intéresse :

APPRIEU, Parc d'activités Bièvre Dauphine ..... ❑

CHABONS, ZA de Rossatière ..... ❑

LE GRAND LEMPS, ZA Les Chaumes ..... ❑

IZEAUX, ZA Le Grand Champ ..... ❑

Besoin en surface :

Lot : ..... m^2

Bâtiment : ..... m^2, dont :

- Atelier : ..... m^2
- Bureau : ..... m^2
- Stockage : ..... m^2

Quai de déchargement ❑ oui ❑ non

Aire de retournement ❑ oui ❑ non

Nombre de parkings : .....

Echéance de réalisation du projet : .....

Nombre de création d'emplois prévu : .....

Décrivez votre projet * : .....

.....

.....

.....

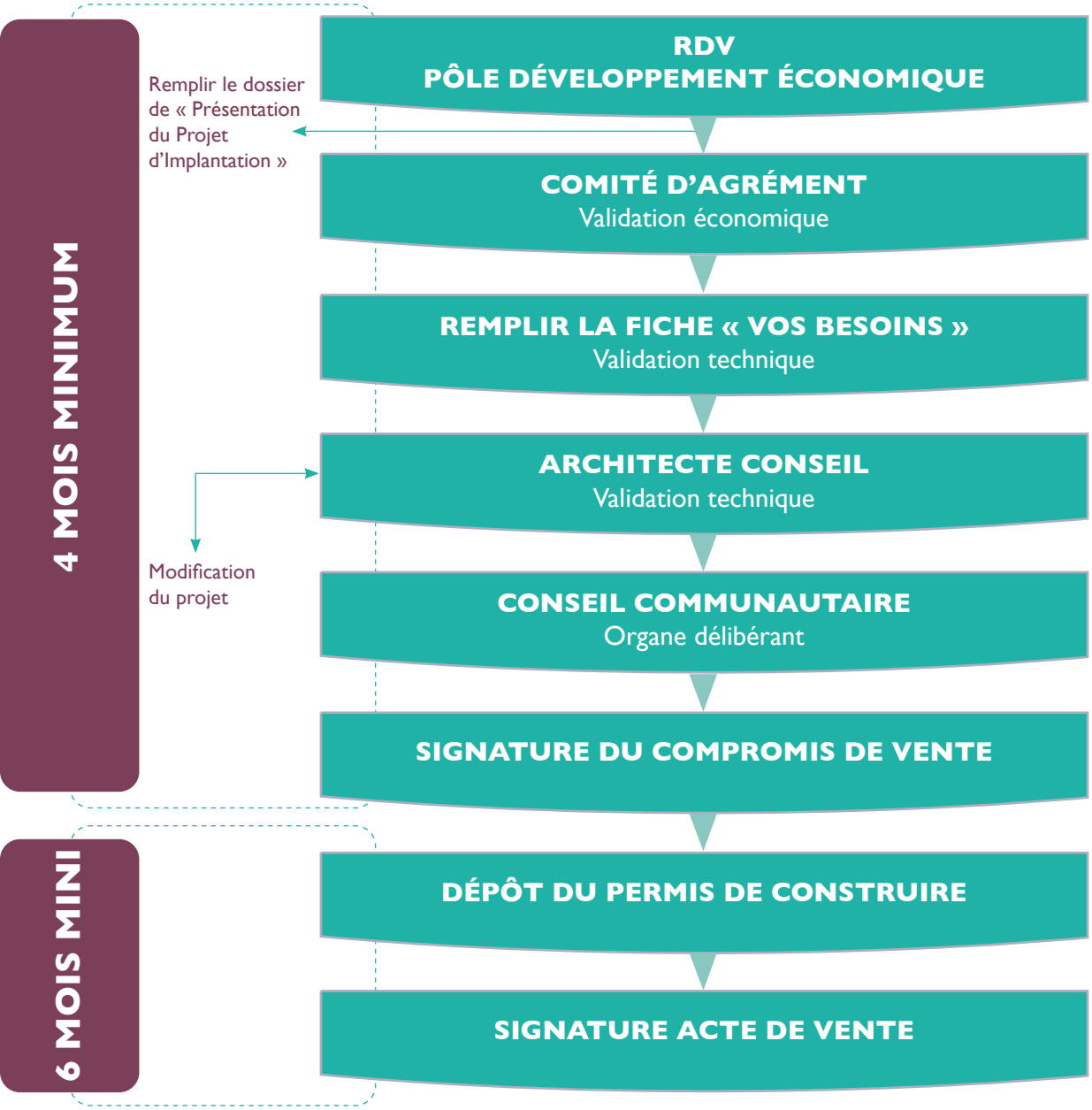
.....

.....

.....

.....

.....

** Joindre tout document nécessaire à la compréhension du projet*

PROCESSUS D'ACHAT D'UN TERRAIN EN BIÈVRE EST