

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Syndicat mixte

Affichage : 15/05/2024

Conseil Syndical Session du 15 mai 2024

Le quinze mai deux mille vingt-quatre, le Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie s'est réuni sous la présidence de Madame Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, Présidente. La séance a été publique.

Etaient présents : Robert AGUETTAZ – Grégory BASIN – Marie BENEVEISE – Luc BERTHOUD – Lionel DARBON – Michel FRUGIER – Thibaut GUIGUE – Benjamin LOUIS – Martine BERNON (mandatée par Yves MERCIER) – Vincent MIGUET – Pascal MIGUET – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Benoît PERROTTON – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – André VERDU -

Excusés : Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Rudolph DI GIORGIO – Nathalie FONTAINE – François FOURCHES – Florian MAITRE – Franck MORAT – Raphaële MOURIC – Thierry REPENTIN – Edouard SIMONIAN – Alain THIEFFENAT – Brigitte TOUGNE-PICAZO -

Pouvoirs : Florence BOURGEOIS à Marie BENEVEISE – Josette REMY à Grégory BASIN -

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 16

Secrétaire de séance : Marie BENEVEISE

Assistaient également à la séance : Patrice BLANCHOZ - Régis DORMOY - Christelle POUZERATTE - Béatrice RUBEAU - Véronique VALLA -

Date de convocation : 7 mai 2024

Délibération N° C24-28

ZAC CASSINE APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT) APPLICABLE A TOUS LES LOTS A USAGE TERTIAIRE

Rapport au Conseil Syndical

Daniel ROCHAIX, vice-président, rappelle que Chambéry-Grand Lac économie est compétent pour la gestion et l'aménagement du parc d'activités économiques de Cassine, situé sur la commune de Chambéry.

Ce projet d'aménagement, sur une surface totale d'un peu plus de 23 hectares, consiste en un projet de requalification urbaine et les premiers lots sont aujourd'hui en cours de commercialisation.

En vue des cessions de terrains, soit en pleine propriété, soit au moyen d'un bail à construction, il est proposé la mise en place d'un Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), qui a pour objet de définir les modalités et conditions des cessions de droits à

construire par l'aménageur, de lots à usage principal autre que l'habitation, destinés à la réalisation d'un programme de construction dans la ZAC de CASSINE.

Ce document sera annexé intégralement aux actes de cession (actes de vente ou baux à construction) et perdurera en cas de cessions successives des terrains et bâtiments, et ce pendant toute la durée de la ZAC Cassine.

Il est complété par des annexes qui forment un tout indissociable avec le CCCT, précisant les droits et obligations individuels de chacun des lots de la ZAC de la Cassine, à savoir :

- 1) Dispositions particulières applicables au LOT objet de la CESSION
- 2) Le Cahier des Limites de Prestations Techniques
- 3) La Fiche de Lot
- 4) Le Plan Guide d'aménagement (mars 2019)
- 5) Le Plan de Division
- 6) La Charte Chantier Vert.

Les annexes 1 à 3 seront fonction de la programmation propre à chaque lot.

Afin de rendre le CCCT et ses annexes opposables aux tiers, mais aussi au service instructeur des permis de construire, il est proposé la publication sur le site internet de Chambéry-Grand Lac économie du CCCT et de ses annexes, à l'occasion de chaque cession de lot et préalablement à tout dépôt de permis de construire.

Le CCCT prévoit expressément la possibilité pour l'aménageur de déroger, dans les actes de cession ou de location, aux dispositions du CCCT et de ses annexes, dans la mesure où ces dérogations ne relèvent pas des dispositions impératives du Code de l'expropriation, pour permettre la prise en compte des spécificités de chaque lot et les rendre adaptables au projet.

L'ensemble des règles écrites dans ces documents a pour objectif de garantir une exigence de qualité et d'harmonie dans les éléments d'architecture, de performance énergétique des bâtiments, d'intégration paysagère et environnementale pour chaque projet et sur l'ensemble de la ZAC.

Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) de la ZAC Cassine dont les dispositions sont applicables à tous les lots à usage principal autre que l'habitation.

Article 2 : Autorise la présidente ou son représentant à signer l'ensemble des documents liés au CCCT, à y apporter les dérogations en fonction des spécificités liées à chaque lot, et à procéder à la publication du CCCT et de ses annexes

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 15 mai 2024.



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente



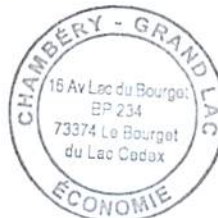
Z.A.C. de CASSINE

Cahier des Charges de Cession des Terrains (C.C.C.T.)

Dispositions applicables à tous les LOTS de la Z.A.C. à usage principal tertiaire
Lorsque le cessionnaire n'est pas une Collectivité Publique ou un Etablissement
Public

Annexes :

- (1) Dispositions particulières applicables au LOT objet de la CESSION
- (2) Le Cahier des Limites de Prestations Techniques
- (3) La Fiche de LOT
- (4) Le Plan Guide d'aménagement (mars 2019)
- (5) Le Plan de Division
- (6) La Charte Chantier Vert



SOMMAIRE

TITRE PREMIER -PREAMBULE	4
CHAPITRE UN - CONTEXTE.....	4
A- SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET PAYSAGÈRE	4
B- LES FONDAMENTAUX DU PROJET	5
CHAPITRE DEUX - TERMINOLOGIE.....	6
CHAPITRE TROIS - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
A- NATURE DU PRÉSENT DOCUMENT	7
B- DOMAINE DE VALIDITÉ DU CAHIER DES CHARGES	7
C- DIVISION DES TERRAINS	8
D- ORGANISATION DU DOCUMENT	8
TITRE DEUXIEME - PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX UTILISATEURS DES TERRAINS – CONDITIONS DE LA CESSION... 15	
CHAPITRE QUATRE -DROITS À CONSTRUIRE	15
ARTICLE 1 NOTIONS GÉNÉRALES	15
ARTICLE 2 NATURE DES DROITS À CONSTRUIRE	15
CHAPITRE CINQ -CESSION, DÉLAIS ET PRESCRIPTIONS	16
ARTICLE 3 OBJET DE LA CESSION	16
ARTICLE 4 DÉLAIS.....	17
ARTICLE 5 VENTE, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUES, LOCATION PAR LE BÉNÉFICIAIRE APRÈS CESSION	18
ARTICLE 6 RÉTROCESSION	18
TITRE TROISIEME - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR DE LA Z.A.C., DES BÉNÉFICIAIRES ET DES UTILISATEURS DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS	19
CHAPITRE SIX - INTERVENTION DE L'AMÉNAGEUR DANS LE PROCESSUS DE RÉALISATION DES OUVRAGES ET DES BÂTIMENTS	19
ARTICLE 7 PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT	19
ARTICLE 8 RÉALISATION DES PRESTATIONS CONCOURANT À LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT	19
CHAPITRE SEPT -RÉALISATION DES OUVRAGES	19
A- MAÎTRISE D'OUVRAGE.....	19
ARTICLE 9 RÉALISATION DES VOIES DE CIRCULATION.....	19
ARTICLE 10 RÉALISATION DES RÉSEAUX	20
ARTICLE 11 RÉALISATION DES ESPACES PUBLICS.....	21
ARTICLE 12 UTILISATION ET ENTRETIEN DES ESPACES PUBLICS.....	21
B- CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION	21
ARTICLE 13 MAÎTRISE D'ŒUVRE	21
ARTICLE 14 LIAISONS ENTRE L'ARCHITECTE DE L'OPÉRATION, L'ARCHITECTE COORDONNATEUR DE LA Z.A.C. ET L'AMÉNAGEUR.....	21
ARTICLE 15 RAPPORTS DU BÉNÉFICIAIRE AVEC L'AMÉNAGEUR	22
ARTICLE 16 RAPPORTS DU BÉNÉFICIAIRE AVEC LES ORGANISMES EXTÉRIEURS	23
ARTICLE 17 OBLIGATION D'ASSURANCE.....	23
C- RÈGLES DE CONSTRUCTION	24
ARTICLE 18 MISE EN ÉTAT DES SOLS	24
ARTICLE 19 IMPLANTATION DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS	24
ARTICLE 20 COTES DE NIVEAU	24
ARTICLE 21 GABARITS	24
ARTICLE 22 ASPECTS DES FAÇADES – TOITURES – ESPACES EXTÉRIEURS.....	25
ARTICLE 23 FONDATIONS.....	25
ARTICLE 24 DISPOSITIFS ANTI-POLLUTION	25
ARTICLE 25 SERVITUDES D'ÉCLAIRAGE ET DE SIGNALISATION.....	26

ARTICLE 26 ISOLATION ACOUSTIQUE DES BÂTIMENTS	26
ARTICLE 27 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES BÂTIMENTS	26
D- CONDUITE DES TRAVAUX	26
ARTICLE 28 DÉLIMITATION DES EMPRISES DES BÂTIMENTS	26
ARTICLE 29 PRISE DE POSSESSION DES EMPRISES	26
ARTICLE 30 RECONNAISSANCE DU TERRAIN – SONDAGES – ESSAIS	27
ARTICLE 31 ORGANISATION DU CHANTIER.....	27
ARTICLE 32 MODIFICATION EN COURS D'EXÉCUTION.....	30
ARTICLE 33 RÉCEPTION – CONFORMITÉ.....	30
TITRE QUATRIEME -CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES BATIMENTS, OUVRAGES ET ESPACES	
EXTÉRIEURS	31
CHAPITRE HUIT -UTILISATION DES BATIMENTS	31
ARTICLE 34 AFFECTATION DES BÂTIMENTS.....	31
ARTICLE 35 MIXITE SOCIALE	31
ARTICLE 36 EXPLOITATION DES COMMERCES.....	31
ARTICLE 37 ENSEIGNES ET PUBLICITÉ	31
CHAPITRE NEUF -DROITS DE PROPRIÉTÉ ET SERVITUDES.....	32
ARTICLE 38 PROPRIÉTÉ DES VOIES DE CIRCULATION	32
ARTICLE 39 STATIONNEMENT	32
ARTICLE 40 PROPRIÉTÉ DES RÉSEAUX.....	32
CHAPITRE DIX -GESTION	33
ARTICLE 41 GESTION DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC	33
ARTICLE 42 GESTION – ENTRETIEN DES BÂTIMENTS – OUVRAGES ET ESPACES EXTÉRIEURS	33
ARTICLE 43 COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES.....	33
ANNEXE 1 AU C.C.C.T. : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOT	34
1. Objet de la cession	34
2. Conditions de constructibilité.....	34
3. Mise en œuvre des stationnements.....	34
4. Délais d'exécution.....	34
5. Coût lié aux installations de chantier :	34
6. Côtes des planchers impératives.....	34
7. Chauffage urbain	34
ANNEXE 2 au C.C.C.T. : CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES	35
1. Considérations générales	35
2. Implantations des constructions	35
3. Mise en état des sols	35
4. Voirie et traitement des sols	36
5. Assainissement.....	37
6. Adduction d'eau potable :	38
7. Alimentation Electrique.....	38
8. Eclairage extérieur.....	39
9. Alimentation Gaz	39
10. Alimentation Chauffage Urbain.....	40
11. Télécommunications : Téléphonie - Réseaux câblés hauts débits.....	40

TITRE PREMIER - PRÉAMBULE

CHAPITRE UN - CONTEXTE

La Z.A.C. de Cassine a pour vocation de :

- ◆ Répondre à une demande de bâtiments tertiaires en relation directe avec une gare SNCF et une gare routière, à proximité immédiate du centre-ville de CHAMBÉRY.
- ◆ Créer un quartier disposant d'une vie animée à travers une mixité de bureaux et de logements neufs en nombre suffisant. Ces derniers, avec ceux existants, en limite est de la Z.A.C., le long du chemin de Cassine, permettront la création d'une offre de services et de commerce.
- ◆ Organiser une nouvelle entrée de ville qualifiante et améliorer la liaison entre le centre-ville et le secteur Chantemerle à travers la valorisation du secteur. Ainsi la Z.A.C. s'inscrira dans le schéma global de fonctionnement de la mobilité de l'agglomération.
- ◆ Limiter au maximum l'impact environnemental, en réduisant l'imperméabilisation actuelle, requalifiant et protégeant la zone humide.

A- SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET PAYSAGÈRE

Le secteur Cassine-Chantemerle profite aujourd'hui d'une connexion immédiate avec l'un des flux routiers européens majeurs : l'axe transalpin entre la Suisse et l'Italie. A l'échelle de l'agglomération, la Voie Rapide Urbaine, directement accessible depuis le quartier, maximise la connectivité du quartier avec le territoire de CHAMBÉRY Grand Lac.

Cette infrastructure routière, en plateau, constitue un obstacle linéaire entre les deux grandes composantes foncières de la Z.A.C.

Par ailleurs, le voisinage immédiat avec la gare de TGV CHAMBÉRY-Challes-les-Eaux procure au futur quartier un atout exceptionnel en matière de connexion aux grandes villes européennes, ainsi qu'au réseau régional.

Dans la partie Sud du périmètre, le secteur de Cassine est délimité par :

- ◆ A l'ouest, un faisceau ferré qui longe toute la partie du site, en limite de laquelle se tient un certain nombre bâtiments pour la plupart obsolètes et sans usage à proprement dit ferroviaire.
- ◆ A l'est, un tissu bâti disparate, constitué de pavillons et d'immeubles d'habitation de plusieurs étages, situé entre une voie (le chemin de Cassine) et un coteau particulièrement pentu.
- ◆ Au nord par la Voie Rapide Urbaine.

D'une superficie de 15,5 hectares, ce secteur était occupé par des activités. Aujourd'hui, la plupart d'entre elles ont été abandonnées et les locaux ont fait l'objet d'acquisitions par la collectivité publique depuis de nombreuses années. Pour les entreprises qui resteront sur le site, les configurations parcellaires seront mieux adaptées à leur fonctionnement et offriront ainsi des grandes capacités de développement.

Dans la partie Nord du périmètre, le secteur de Chantemerle, d'une superficie de 7,7 hectares était destiné jusqu'à présent à une vocation d'activités, ces dernières se sont finalement très peu développées sur ce territoire. Sa topographie, avec des coteaux très pentus, ainsi que son caractère en partie boisé et la conservation des activités de pépinière (non inscrites dans le périmètre de la Z.A.C.) limitent naturellement les évolutions urbaines à envisager.

B- LES FONDAMENTAUX DU PROJET

Il s'agit d'un projet de requalification urbaine qui, tout en conservant une forte densité, a vocation de s'appuyer sur la création, en son cœur, d'un parc contribuant à favoriser la strate végétale.

Il est prévu d'organiser les déplacements selon deux axes de voirie, le Cours de la Rotonde et le Chemin de Cassine, ce dernier ayant essentiellement une vocation de desserte interne.

L'organisation viaire du quartier s'organise autour du Cour de la Rotonde, axe principal qui concentre l'essentiel des flux de trafic routier. Il est bordé sur toute sa longueur par une allée verte (transports, modes alternatifs). Elle permet une circulation des cycles sans interférence majeure avec le trafic routier.

Les eaux pluviales seront collectées et le principe d'infiltration sur site est favorisé. La collecte des eaux des voiries se fera par un réseau de noues à ciel ouvert. Une partie des eaux (voirie et toitures) sont dirigées vers un bassin dans le parc central. Il est prévu de limiter l'imperméabilisation des sols par une végétalisation des toitures, création d'un parc, cœur d'îlots végétalisés.

Le projet a été conçu afin d'aménager l'espace dans un site verdoyant, dans un parc et de mettre en relation le grand paysage et le patrimoine chambérien.

Pour articuler la Ville et le Végétal, les espaces publics structurants se combinent pour mettre en place un axe majeur, reliant les principaux espaces verts. Le "Cour de la Rotonde" constitue ainsi l'armature urbaine du quartier, suivant un parcours transversal fédérant l'ensemble les espaces paysagers.

Le projet urbain s'attache également à articuler gestion des nuisances sonores (VRU + faisceau ferroviaire), et flexibilité du plan de composition. Ce dispositif souple permet d'intégrer les évolutions des attentes des usagers et celles du marché dans le temps.

Le plan de composition se fonde ainsi sur le développement différencié de plusieurs séquences urbaines, adaptées aux spécificités du contexte: infrastructures et nuisances, tissu bâti existant, topographie, cadre paysager, patrimoine architectural.

Ainsi, les trois figures dominantes développent des formes bâties singulières, conçues comme des combinaisons entre programmation, protection acoustique et ouverture sur le paysage.

La séquence des Bâtiments "Vitrine" offre une visibilité maximale aux futures entreprises depuis la VRU. Il s'agit d'une infrastructure linéaire continue, à la fois socle et bâtiment anti-bruit. Le socle sera constitué de grands plateaux libres, destinés à recevoir des activités multiples. Le niveau supérieur, tel un podium urbain, accueillera une collection de bâtiments identitaires, véritables signatures de marques.

La séquence des Bâtiments "Train" dessine la silhouette du quartier perçue de manière dynamique depuis le faisceau ferré. Ils forment une enfilade d'unités bâties épousant les contours du plateau ferroviaire, en regard de la Rotonde. Ce sont des bâtiments tertiaires modulaires, de taille moyenne, au design simple. Ils auront une architecture commune pour répondre à des besoins élémentaires, à la fois espaces de coworking et villas d'entreprises.

La séquence des Bâtiments "Archipel" se caractérise quant à elle par son immersion dans l'élément végétal. Cet ensemble multi-facettes fait référence à des constructions assemblées par des principes de compacité. Les îlots mettent en valeur l'idée de la "Ville-Parc", en créant de la profondeur et des porosités. Principalement résidentiels, ils permettront d'hybrider entre eux plusieurs programmes, aux échelles et aux besoins hétérogènes.

CHAPITRE DEUX - TERMINOLOGIE

- ◆ Par "**ACQUÉREUR**", il faut entendre toute personne physique ou morale faisant l'acquisition en pleine propriété d'un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE en vue d'y édifier une construction.
- ◆ Par "**AMÉNAGEUR**", il faut entendre le Syndicat Mixte CHAMBÉRY GRAND LAC ECONOMIE pouvant également agir en qualité de vendeur ou en qualité de bailleur.
- ◆ Par "**PRENEUR**" ou "**LOCATAIRE**", il faut entendre toute personne physique ou morale prenant à bail à long terme un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE en vue d'y édifier une construction.
- ◆ Par "**BÉNÉFICIAIRE DE DROITS A CONSTRUIRE**" ou "**BÉNÉFICIAIRE**", il faut entendre tout ACQUÉREUR ou tout PRENEUR d'un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**ASSUJETTI**", il faut entendre tout occupant de la Z.A.C. de CASSINE, tenant ses droits en vertu d'un contrat ou de la loi et soumis aux dispositions du présent C.C.C.T.
- ◆ Par "**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**" ou "**CAHIER DES CHARGES**" ou "**C.C.C.T.**", il faut entendre le présent document et ses annexes, ayant vocation à s'appliquer tant aux BIENS vendus en pleine propriété qu'aux BIENS faisant l'objet d'un bail à long terme, inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**Z.A.C.**", il faut entendre la Zone d'Aménagement Concerté de CASSINE.
- ◆ Par "**CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE**", ou "**ACTE DE CESSION**" ou "**CESSION**", il faut entendre l'acte comportant soit une cession en pleine propriété, soit une LOCATION, d'un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**PROMESSE DE CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE**", ou "**PROMESSE DE CESSION**" ou "**PROMESSE**" il faut entendre tout avant-contrat fixant les conditions de l'acte DE CESSION et contenant éventuellement des conditions suspensives en vue de la réalisation de la CESSION.
- ◆ Par "**LOCATION**", il faut entendre la location au moyen d'un bail à long terme (à construction ou emphytéotique...) d'un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**VENTE**", il faut entendre la cession d'un bien ou d'un droit immobilier en pleine propriété inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**TRANSFERT DE DROITS**", il faut entendre tout acte transférant au profit d'un ASSUJETTI des droits réels ou personnels sur un BIEN ou une construction inclus dans le périmètre de la Z.A.C.
- ◆ Par "**BIEN**" ou "**LOT**", il faut entendre tout bien ou droit immobilier non bâti (terrain, volume) objet du présent C.C.C.T., formant l'un des LOTS de la Z.A.C. et devant faire l'objet d'une CESSION à un BÉNÉFICIAIRE.
- ◆ Par "**ABF**", il faut entendre tout membre du corps des Architectes des Bâtiments de France.
- ◆ Par "**COPIL**", il faut entendre le Comité de Pilotage de la Z.A.C. de CASSINE comprenant : des élus de CHAMBÉRY GRAND LAC ECONOMIE et de la ville de CHAMBÉRY, les représentants des services de CHAMBÉRY GRAND LAC ECONOMIE et de la ville de CHAMBÉRY concernés par l'opération d'aménagement.
- ◆ Par "**PRO**", il faut entendre le Projet De Maitrise d'Œuvre Des Équipements Publics.
- ◆ Concernant les délais :
 - Le mot "**JOUR**" désigne tout jour calendaire, sauf disposition légale ou indication contraire dans l'acte.
 - Le mot « **MOIS** » s'entend de quantième à quantième. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.
 - Le mot "**AN**" ou "**ANNEE**" désigne une année de quantième à quantième. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable.

Etant ici précisé que ces termes pourront indifféremment être utilisés au singulier ou au pluriel sans que leur définition ne soit modifiée.

CHAPITRE TROIS - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- NATURE DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent CAHIER DES CHARGES a principalement pour objet de définir les modalités et les conditions des CESSIONS DE DROITS A CONSTRUIRE, par l'AMÉNAGEUR, de LOTS destinés à la réalisation d'un programme de construction dans la Z.A.C. de CASSINE.

Ses dispositions s'appliquent aux aménagements de toute nature, à réaliser sur ce LOT, tel qu'ils sont définis aux documents joints en annexe.

Il est complété par des annexes, formant un tout indissociable avec le présent C.C.C.T., précisant les droits et obligations individuels de chacun des LOTS de la Zone d'Aménagement Concerté de CASSINE.

B- DOMAINE DE VALIDITÉ DU CAHIER DES CHARGES

(1) DÉLIMITATION GÉOGRAPHIQUE

Le présent CAHIER DES CHARGES s'applique à un ensemble de BIENS situés sur la commune de CHAMBÉRY formant les LOTS de la Zone d'Aménagement Concerté de CASSINE créée par délibération du Conseil Syndical de CHAMBÉRY-Grand Lac Economie en date du 14 novembre 2018.

(2) PERSONNES CONCERNÉES

Les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES et de ses modifications ou compléments à intervenir dans les conditions prévues ci-après (4) Modification du cahier des charges s'imposent :

- ◆ Aux BÉNÉFICIAIRES de toute nature, ainsi qu'aux BÉNÉFICIAIRES successifs de ces droits.
- ◆ A l'AMÉNAGEUR et à toute personne morale de droit privé ou de droit public qui pourra lui être substituée.
- ◆ Aux ASSUJETTIS.

(3) DURÉE D'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS sont applicables pendant toute la durée de réalisation de la Z.A.C. de CASSINE.

(4) MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Pendant la durée de réalisation de la Z.A.C., l'AMÉNAGEUR pourra modifier ou compléter les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES, étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux BIENS pour lesquels l'acte notarié de CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des BÉNÉFICIAIRES DES DROITS À CONSTRUIRE de ces BIENS.

(5) MODALITÉS D'APPLICATION – SANCTIONS

Les PROMESSES ou les CESSIONS passées entre l'AMÉNAGEUR et les BÉNÉFICIAIRES doivent faire mention de l'acceptation sans réserve par lesdits BÉNÉFICIAIRES du présent CAHIER DES CHARGES et de ses modifications ou compléments qui pourront intervenir dans les conditions définies au point ci-dessus (4) Modification du cahier des charges.

Tous les actes ayant pour effet de substituer un tiers à l'un des signataires initiaux des PROMESSES ou des CESSIONS DE DROITS A CONSTRUIRE, devront sous peine de nullité comporter l'engagement de ce tiers de respecter les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES. Le cédant pourra voir sa responsabilité engagée en cas de non-respect de cette clause et des obligations qu'elle détermine.

Tous les actes comportant un TRANSFERT DE DROITS devront également comporter l'engagement de l'assujetti de respecter les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES, dans la mesure où celles-ci lui sont applicables.

Les actes de CESSION et de TRANSFERT DE DROITS devront contenir des dispositions destinées à sanctionner l'inobservation tant des stipulations du présent cahier des charges que des prescriptions complémentaires figurant dans ces actes.

(6) DÉROGATIONS

L'AMÉNAGEUR pourra déroger aux dispositions du présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS et de ses annexes, soit directement dans ses annexes, soit dans les PROMESSES et ACTES DE CESSION lorsque la cession (ou location) du BIEN ne relève pas des dispositions impératives du Code de l'expropriation.

(7) AGRÉMENT DU BÉNÉFICIAIRE

Préalablement à la signature de toute PROMESSE ou CESSION, le BÉNÉFICIAIRE devra avoir été agréé par l'AMÉNAGEUR soit au moyen d'un courrier lui confirmant expressément son agrément, soit au moyen d'une délibération confirmant l'intention de l'AMÉNAGEUR de signer une PROMESSE ou une CESSION avec le BÉNÉFICIAIRE.

C- DIVISION DES TERRAINS

Les BIENS inclus dans le périmètre de la Z.A.C. CASSINE font l'objet d'une division entre, d'une part ceux destinés à être incorporés aux voies et espaces publics et d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux BÉNÉFICIAIRES. Cette division ne sera pas soumise à permis d'aménager en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 c) du Code de l'urbanisme.

D- ORGANISATION DU DOCUMENT

Le présent cahier des charges est divisé en 4 titres :

- ◆ Le TITRE Premier -PRÉAMBULE
- ◆ Le TITRE Deuxième -, comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux BÉNÉFICIAIRES, locataires et utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment : le but de la CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE, les conditions générales dans lesquelles la CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- ◆ Le TITRE Troisième - définit les droits et obligations de l'AMÉNAGEUR et du BÉNÉFICIAIRE DE DROITS A CONSTRUIRE pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux BÉNÉFICIAIRES.
- ◆ Le TITRE Quatrième - fixe les conditions d'utilisation et de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs imposées aux BÉNÉFICIAIRES DE DROITS A CONSTRUIRE, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit pendant la durée de la Z.A.C. Il prévoit le cas échéant, notamment, les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

Enfin, le présent Cahier des Charges comprend les annexes suivantes :

- (1) Dispositions particulières applicables au LOT objet de la CESSION
- (2) Le Cahier des Limites de Prestations Techniques
- (3) La Fiche de LOT
- (4) Le Plan Guide d'aménagement (mars 2019)
- (5) Le Plan de Division
- (6) La Charte Chantier Vert

Les titres (TITRE DEUXIEME -) et (TITRE TROISIEME -) contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'AMÉNAGEUR et chaque BÉNÉFICIAIRE DE DROITS A CONSTRUIRE. Celles-ci ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres BÉNÉFICIAIRES ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des BÉNÉFICIAIRES, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil.

Le titre (TITRE QUATRIEME -) s'impose à tous les BÉNÉFICIAIRES DE DROITS A CONSTRUIRE et plus généralement à tous les utilisateurs de BIENS ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit et ce pendant la durée de la Z.A.C.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce quatrième titre à l'encontre des autres ASSUJETTIS, l'AMÉNAGEUR déclarant à ce sujet et, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces ASSUJETTIS.

Le présent cahier des charges sera inséré ou annexé intégralement par les soins du Notaire, ou de la partie la plus diligente, dans tout acte de CESSION des BIENS ou tout ACTE TRANSLATIF DE DROITS, qu'il s'agisse soit d'un premier acte, soit d'actes successifs, et ce pendant toute la durée de la Z.A.C. de CASSINE.

TITRE DEUXIÈME - PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX UTILISATEURS DES TERRAINS – CONDITIONS DE LA CESSIION-

CHAPITRE QUATRE - DROITS À CONSTRUIRE

ARTICLE 1 NOTIONS GÉNÉRALES

Les droits à construire relatifs à un bâtiment sont l'ensemble des droits et obligations qui constituent les dispositions par lesquelles l'AMÉNAGEUR :

- ◆ Cède à des BÉNÉFICIAIRES la propriété divisée d'une parcelle de terrain sur laquelle, ou d'un volume immobilier à l'intérieur duquel, doit être édifié tout ou partie d'un bâtiment ou d'un ouvrage.
- ◆ Consent à des BÉNÉFICIAIRES le droit de jouissance d'une parcelle de terrain sur laquelle, ou d'un volume immobilier à l'intérieur duquel, doit être édifié tout ou partie d'un bâtiment ou d'un ouvrage.

Ces droits à construire sont conférés par l'AMÉNAGEUR aux BÉNÉFICIAIRES au moyen d'un acte conclu en la forme authentique.

Il est précisé que dans le présent cahier des charges, l'expression "ACTE DE CESSIION" désigne aussi bien l'acte authentique de cession proprement dit que les documents qui, en tant que de besoin, seront établis pour lui être annexés : convention sous seings privés, cahier des charges particulières, plans, etc.

L'acte de CESSIION DES DROITS A CONSTRUIRE :

- ◆ Définit une parcelle de terrain ou un volume immobilier. La détermination exacte de la parcelle ou du volume sera effectuée par les soins du Géomètre de l'AMÉNAGEUR.
- ◆ Précise les droits consentis sur ce BIEN ou ce volume immobilier.
- ◆ Énonce les divers droits et obligations s'attachant obligatoirement à la CESSIION ou LOCATION des droits à construire.
- ◆ Énonce, lorsqu'elles sont autorisées les diverses dérogations pouvant être apportées au présent C.C.C.T. et à ses annexes.

ARTICLE 2 NATURE DES DROITS À CONSTRUIRE

(1) Les droits consentis sur la parcelle de terrain ou le volume immobilier s'assimilent :

- ◆ Soit à une CESSIION de propriété.
- ◆ Soit à une LOCATION par bail à long terme

L'acte de CESSIION DES DROITS À CONSTRUIRE fixe la nature et les conditions de la location et notamment :

- ◆ La durée.
- ◆ Les modalités de paiement.
- ◆ Les obligations du BÉNÉFICIAIRE et de l'AMÉNAGEUR ou de leurs ayants cause en ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages tant au cours de la période de location qu'à la fin de celle-ci.

(2) Outre le droit de location ou le droit de propriété d'une parcelle de terrain ou d'un volume immobilier déterminé, les droits à construire relatifs à tout bâtiment comprennent en particulier les droits et obligations énumérées ci-après :

- ◆ Servitudes nécessaires à la réalisation ou à l'utilisation du bâtiment et des ouvrages édifiés sur la parcelle de terrain ou dans le volume immobilier, garanties au BÉNÉFICIAIRE des droits à construire par l'AMÉNAGEUR,

- ◆ Obligation de consentir, au profit de l'AMÉNAGEUR et des autres BÉNÉFICIAIRES de droits de construire, les servitudes nécessaires à la réalisation et à l'utilisation des autres bâtiments et ouvrages de la Z.A.C., etc.,
- ◆ Obligation pour le BÉNÉFICIAIRE des droits à construire d'édifier le bâtiment conformément aux caractéristiques géométriques fixées par l'AMÉNAGEUR en conformité des dispositions législatives et réglementaires,
- ◆ Obligation pour le BÉNÉFICIAIRE des droits à construire d'édifier le cas échéant, et de faire utiliser conformément aux prescriptions de l'AMÉNAGEUR figurant dans le présent C.C.C.T. et ses annexes, tous les ouvrages prévus sur la parcelle de terrain acquise ou louée : réseaux, voies privées, parkings en sous-sol, dalles de circulation des piétons, espaces verts, etc.

Les droits et obligations énumérés ci-dessus sont précisés, en tant que de besoin, dans l'acte DE CESSION DES DROITS DE CONSTRUIRE.

(3) La fiche de LOT, l'acte de PROMESSE DE CESSION ou l'acte de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE relatif à un bâtiment fixe :

- ◆ Les délais impartis au BÉNÉFICIAIRE pour déposer la demande de permis de construire et édifier le bâtiment dans le cas où ces délais dérogent aux délais fixés à l'ARTICLE 4 Délais pour des raisons liées à la nature de l'opération.
- ◆ Le cas échéant, les modalités de résolution de la VENTE ou de la LOCATION, par décision de l'AMÉNAGEUR, en cas d'inobservation des délais susvisés dans le cas où des sanctions supplémentaires de celles prévues dans le présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS seraient fixées pour des raisons liées à la nature de l'opération.
- ◆ S'il y a lieu, les conditions auxquelles est soumise la cession de propriété ou de location ou le partage de la parcelle de terrain ou du volume immobilier, objet de la CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE.

CHAPITRE CINQ - CESSION, DÉLAIS ET PRESCRIPTIONS

ARTICLE 3 OBJET DE LA CESSION

La CESSION est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiment(s), la réalisation d'un aménagement ou d'un ouvrage tel qu'il est défini dans le plan guide d'aménagement et dans la fiche de LOT joints en annexe.

Les droits à construire autorisent le BÉNÉFICIAIRE à édifier le bâtiment, l'aménagement ou l'ouvrage tel qu'il est prévu, assurent son utilisation normale et permettent la réalisation et l'utilisation des autres bâtiments, aménagements, ouvrages et espaces libres de la Z.A.C.

Ce programme devra être réalisé conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, à savoir l'orientation d'aménagement et de programmation, valant règlement du secteur, intégré au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de GRAND CHAMBÉRY en vigueur, aux autorisations d'urbanisme obtenues et au présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS et ses annexes, lequel, s'il est publié en application de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, aura valeur réglementaire.

Les surfaces de plancher des locaux que le BÉNÉFICIAIRE est autorisé à construire sont précisées dans l'acte DE CESSION ainsi que dans l'annexe du présent document.

Les BÉNÉFICIAIRES opérant dans le cadre de la Z.A.C. ne sont pas soumis au versement de la part communale de la Taxe d'Aménagement

ARTICLE 4 DÉLAIS

Art. 4.1 DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les délais d'exécution prévus ci-dessous s'imposeront à l'acquéreur pour la réalisation du programme minimum tel qu'il est fixé aux présentes, sauf le cas échéant s'ils étaient modifiés pour les besoins de l'opération.

L'acquéreur s'engagera à :

1) Commencer sans délai, dès la signature de la **PROMESSE DE CESSION**, les études de la totalité des bâtiments et aménagements autorisés par le document d'urbanisme applicable et le présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS, et correspondant aux droits à construire qui lui sont alloués par **l'ANNEXE 1 AU C.C.C.T. : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOT** ci-après ainsi qu'à communiquer à l'AMÉNAGEUR pour agrément son projet définitif de construction, au moins **UN (1) MOIS** avant le dépôt du permis de construire. La demande devra obligatoirement être compatible au projet validé par le COPIL.

2) A déposer la demande de permis de construire dans le délai fixé dans **l'ANNEXE 1 AU C.C.C.T. : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOT**.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis à l'AMÉNAGEUR, doit comporter des documents complémentaires cités à **l'Art. 15.1 - INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE** permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet.

3) Sauf dérogation figurant dans **l'ANNEXE 1 AU C.C.C.T. : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOT** ci-après, entreprendre les travaux de construction **SIX (6) MOIS** à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- ◆ Soit à compter de la délivrance du permis de construire initial ou modificatif, purgé de tous recours et retrait.
- ◆ Soit à compter de la signature de l'acte authentique de CESSION.

Pour chaque chantier, avant tout début d'exécution, un planning de réalisation sera arrêté par le BÉNÉFICIAIRE en accord avec l'AMÉNAGEUR, compte tenu notamment des ouvrages et travaux à exécuter aux environs du bâtiment. Le BÉNÉFICIAIRE devra adresser à l'AMÉNAGEUR copie de la déclaration d'ouverture de chantier dont l'original est adressé à la Ville, comportant récépissé de dépôt de cette dernière.

4) Avoir réalisé les constructions et obtenu l'attestation de non-contestation de la conformité dans le délai fixé dans **l'ANNEXE 1 AU C.C.C.T. : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOT**.

Art. 4.2 PROROGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais fixés à **l'Art. 4.1 Délais d'exécution** ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le BÉNÉFICIAIRE a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure est à la charge du BÉNÉFICIAIRE.

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

Art. 4.3 RÉSOLUTION DE LA CESSION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS FIXÉS

La CESSION pourra être résolue par décision de l'AMÉNAGEUR notifiée par acte d'un Commissaire de Justice en cas d'inobservation d'un des délais fixés aux présentes, éventuellement prorogés.

Le BÉNÉFICIAIRE 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 **DIX (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 les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'AMÉNAGEUR étant l'administration des domaines, celui du BÉNÉFICIAIRE pouvant, si le BÉNÉFICIAIRE ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire sur la requête de l'AMÉNAGEUR.

Tous les frais seront à la charge du BÉNÉFICIAIRE.

Les hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportées sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 VENTE, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS, LOCATION PAR LE BÉNÉFICIAIRE APRÈS CESSION

Art. 5.1 VENTE :

Il est interdit au BÉNÉFICIAIRE de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'AMÉNAGEUR.

L'AMÉNAGEUR pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus ou loués à un BÉNÉFICIAIRE agréé ou désigné par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de **DIX (10) %**. En cas de vente à un BÉNÉFICIAIRE désigné ou agréé par l'AMÉNAGEUR, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Art. 5.2 LOCATION

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

Les actes de VENTE, de LOCATION ou de PARTAGE qui seraient consentis par le BÉNÉFICIAIRE en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 6 RÉTROCESSION

La rétrocession des espaces non bâtis du LOT au profit de l'AMÉNAGEUR qui seront prévus dans l'ACTE DE CESSION ne donnera lieu au versement d'aucun prix, ni d'aucune indemnité au profit du BÉNÉFICIAIRE des droits de construire.

Les frais d'acte de rétrocession seront à la charge de l'AMÉNAGEUR.

Toutefois, cette rétrocession ne pourra intervenir que dans des conditions garantissant qu'il ne sera pas porté atteinte aux droits consentis aux BÉNÉFICIAIRES et à leurs ayants droit tels qu'ils sont définis dans le présent CAHIER DES CHARGES dans les actes de cession et en tout état de cause, sauf accord des parties, postérieurement à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité.

TITRE TROISIÈME - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR DE LA Z.A.C., DES BÉNÉFICIAIRES ET DES UTILISATEURS DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS

CHAPITRE SIX - INTERVENTION DE L'AMÉNAGEUR DANS LE PROCESSUS DE RÉALISATION DES OUVRAGES ET DES BÂTIMENTS

ARTICLE 7 PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

Les documents annexés au présent cahier des charges de cession, définissent les obligations des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre en matière d'aménagement et d'intégration de leur projet dans son environnement urbain.

Ces prescriptions particulières complètent celles issues du strict respect du PLUi HD de GRAND CHAMBÉRY.

Le plan guide d'aménagement et la fiche de LOT précisent notamment la méthode de définition de l'implantation et de la volumétrie future des bâtiments, aménagements et ouvrages, les prospects autorisés, applicables sur rues et cours, et le traitement des façades et toitures ainsi que les angles des bâtiments situés au croisement des voies publiques.

ARTICLE 8 RÉALISATION DES PRESTATIONS CONCOURANT À LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

L'opération d'aménagement de la Z.A.C. devant se caractériser par un traitement des espaces au sol nettement privilégié et par la réalisation de programmes s'intégrant de manière harmonieuse dans le site avoisinant, l'AMÉNAGEUR mettra en œuvre l'ensemble des prestations devant contribuer à la qualité de l'environnement (aménagement des espaces libres, plantations, mobilier urbain), afin de garantir l'unité de ces réalisations dans la Z.A.C.

Un soin particulier devant également être apporté au traitement des façades des immeubles construits dans le périmètre de la Z.A.C., l'AMÉNAGEUR, son architecte coordinateur et l'ABF, pourront imposer au BÉNÉFICIAIRE et à son maître d'œuvre de choisir la couleur des façades parmi celles d'une palette qu'elle définira, ou d'utiliser certains matériaux. Ces sujétions seront intégrées dans la fiche de LOT annexée au présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession, l'AMÉNAGEUR s'engage à terminer les travaux conformément au programme des travaux de la Z.A.C., au cahier des limites des prestations techniques ci-annexé et d'une façon générale en respectant les règles de l'art.

CHAPITRE SEPT - RÉALISATION DES OUVRAGES

A- MAÎTRISE D'OUVRAGE

ARTICLE 9 RÉALISATION DES VOIES DE CIRCULATION

Art. 9.1 CIRCULATION AUTOMOBILE

L'aménagement des voies de circulation automobile publiques (chaussées et trottoirs) sera réalisé suivant le cas :

- ◆ Directement par la Ville de CHAMBÉRY ou par GRAND CHAMBÉRY pour les voies situées en limite et à l'extérieur du périmètre de la Z.A.C.
- ◆ Directement par l'AMÉNAGEUR, suivant des dispositions ayant reçu l'accord de la Ville de CHAMBÉRY et/ou de GRAND CHAMBÉRY pour les voiries internes de desserte de la Z.A.C.

Art. 9.2 CIRCULATION PIÉTONNE

Les voies publiques de circulation piétonne hors ilots cédés, seront réalisées directement par l'AMÉNAGEUR suivant des dispositions ayant reçu l'accord de la Ville et/ou de GRAND CHAMBÉRY.

L'aménagement des voies de circulation piétonne privées au cœur des ilots sera réalisé par les BÉNÉFICIAIRES des bâtiments qu'elles desservent.

ARTICLE 10 RÉALISATION DES RÉSEAUX

(1) En ce qui concerne les réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement

- ◆ La création des réseaux d'eau, d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) à l'intérieur de la Z.A.C., nécessaires à la desserte des bâtiments prévus, sera réalisée par l'AMÉNAGEUR, GRAND CHAMBÉRY ou l'E.P.C.I. compétent.
- ◆ La création du réseau d'éclairage public sera réalisée par l'AMÉNAGEUR.
- ◆ L'extension des réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone (y compris réseaux câblés éventuels), sera à la charge des concessionnaires intéressés : services de la ville de CHAMBÉRY, GRAND CHAMBÉRY, Enedis, Orange ou autres.
- ◆ Les services administratifs concernés ou leurs concessionnaires publics auront à réaliser les modifications au système des réseaux publics, c'est-à-dire ceux qui assurent la distribution générale et sont principalement situés sous les voies publiques.
- ◆ Sauf convention contraire avec l'AMÉNAGEUR, les BÉNÉFICIAIRES réaliseront à leurs frais les branchements, c'est-à-dire, les éléments qui joignent les réseaux publics aux installations propres des bâtiments et ouvrages : ils feront leur affaire des tranchées nécessaires à l'exécution de ces branchements ainsi que de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après réalisation des travaux. Au cas où la construction des bâtiments se ferait après la réalisation des voiries dans leur état définitif, l'AMÉNAGEUR se réserve la possibilité d'exécuter les branchements pour le compte du BÉNÉFICIAIRE, ce dernier devant rembourser sur justificatif, l'AMÉNAGEUR de la dépense engagée.
- ◆ La responsabilité des services (fourniture ou évacuation des fluides) incombe aux organismes publics ou concessionnaires intéressés : Services de la Ville de CHAMBÉRY, Enedis, Orange.... Les BÉNÉFICIAIRES feront leur affaire des contrats à passer avec ces organismes et notamment du paiement des sommes qui leur seront demandées à l'occasion du raccordement aux réseaux susvisés, notamment la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC).
- ◆ Lorsque des locaux techniques (postes de transformation électrique, locaux de répartition téléphonique, postes de livraison, chauffage urbain, etc.) Seront prévus sur leurs LOTS ou dans leurs bâtiments, les BÉNÉFICIAIRES devront en réaliser le génie civil et les mettront gratuitement à la disposition des exploitants des services publics concernés. Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le BÉNÉFICIAIRE.

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation des locaux, en particulier leur libre accès permanent, ainsi qu'aux canalisations qui y aboutissent.

(2) L'AMÉNAGEUR s'oblige à prendre les dispositions nécessaires pour qu'il soit possible d'installer les lignes téléphoniques et un réseau câblé permettant de desservir les bâtiments et équipements. Toutefois, l'AMÉNAGEUR ne prend aucun engagement en matière d'abonnement téléphonique. Les BÉNÉFICIAIRES des bâtiments et équipements devront faire leur affaire des contrats à passer avec Orange ou autres et notamment du paiement des sommes éventuellement demandées à l'occasion de l'installation des lignes téléphoniques.

(3) En ce qui concerne le mode de chauffage, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour certains LOTS, ainsi qu'il résulte de la fiche de LOT annexée aux présentes.

(4) Les BÉNÉFICIAIRES devront assurer si nécessaire, les remblaiements de la totalité des anciens branchements sur la parcelle de terrain mise à leur disposition, s'ils ne les utilisent pas.

ARTICLE 11 RÉALISATION DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics de la Z.A.C. seront réalisés par l'AMÉNAGEUR sur la base du PRO.

ARTICLE 12 UTILISATION ET ENTRETIEN DES ESPACES PUBLICS

UTILISATION : Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, l'AMÉNAGEUR pourra interdire au public, et notamment aux BÉNÉFICIAIRES, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

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

ENTRETIEN : jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une structure ad hoc, l'AMÉNAGEUR sera tenu de contribuer à l'entretien des espaces extérieurs non compris dans les LOTS.

B- CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

ARTICLE 13 MAÎTRISE D'ŒUVRE

Le BÉNÉFICIAIRE de tout ouvrage ou bâtiment devra faire appel au concours d'un architecte ou d'un groupement d'architectes solidairement responsables, conformément à la législation en vigueur. L'architecte désigné pour un programme recevra du BÉNÉFICIAIRE une mission complète de conception et réalisation.

Dans le cas où, pour une raison quelconque, l'architecte primitivement choisi n'accomplirait pas la totalité de sa mission, un autre architecte sera obligatoirement désigné dans les mêmes conditions, pour permettre l'achèvement des travaux conformément aux autorisations d'urbanisme délivrées. L'AMÉNAGEUR en sera préalablement avisé.

L'architecte pourra signer sa réalisation. Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra le lui interdire. Une plaque mentionnant le nom de l'architecte et l'année de réalisation des constructions pourra être posée sur chaque ouvrage.

ARTICLE 14 LIAISONS ENTRE L'ARCHITECTE DE L'OPÉRATION, L'ARCHITECTE COORDONNATEUR DE LA Z.A.C. ET L'AMÉNAGEUR

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE a désigné le cabinet AAUPC comme architecte coordinateur de la Z.A.C. À ce titre, l'architecte coordinateur a établi une Fiche de LOT qui sera remise au BÉNÉFICIAIRE et que celui-ci s'engage à respecter. Il est en outre chargé d'une mission de suivi, de coordination, et de conseil architectural sur les bâtiments.

Les architectes de l'opération devront se mettre en rapport avec l'architecte coordinateur, avant de commencer leurs études. Les observations éventuelles de l'architecte coordinateur de la Z.A.C. seront notifiées à l'AMÉNAGEUR, lequel pourra les imposer au BÉNÉFICIAIRE.

ARTICLE 15 RAPPORTS DU BÉNÉFICIAIRE AVEC L'AMÉNAGEUR

Art. 15.1 INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Le BÉNÉFICIAIRE devra faire connaître à l'AMÉNAGEUR, les personnes ayant mandat pour le représenter et l'engager. Ces personnes devront justifier auprès de l'AMÉNAGEUR de la régularité de leur mandat. Seuls seront pris en considération les renseignements ou les demandes transmis par ces mandataires nommément désignés.

Le BÉNÉFICIAIRE sera tenu :

- ◆ Dans le cadre de sa demande de permis de construire, initial ou modificatif, de respecter le projet validé initialement par le COPIL.
- ◆ De participer à des réunions périodiques organisées, à l'initiative de l'AMÉNAGEUR, en vue du contrôle et du déroulement de l'opération. Le BÉNÉFICIAIRE devra s'inscrire dans le circuit de "pré-instruction du PC" mis en place par les services de la Ville.

L'AMÉNAGEUR et la Ville de CHAMBÉRY veilleront à l'intégration technique et architecturale des bâtiments dans le cadre de l'aménagement de chaque îlot et de l'ensemble de l'opération. En conséquence, tout BÉNÉFICIAIRE devra se mettre en rapport avec l'AMÉNAGEUR, dès les premières études pour recevoir les indications permettant de mener à bien sa tâche dans les meilleures conditions. Les décisions seront notifiées par l'AMÉNAGEUR. Elles s'imposeront au BÉNÉFICIAIRE. Une concertation régulière s'établira entre l'AMÉNAGEUR et le BÉNÉFICIAIRE pendant toute la durée des études.

Un dossier d'avant-projet, dit "pré-dossier" se rapportant tant aux ouvrages et bâtiments qu'aux espaces extérieurs, composé de documents graphiques au 1/100^e et d'un descriptif, devra obligatoirement être remis à l'AMÉNAGEUR.

Le dossier transmis à l'AMÉNAGEUR, doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir :

- ◆ Le plan masse du projet, précisant le traitement paysager et traitement sol extérieur de la parcelle, ainsi que les essences utilisées.
- ◆ Les plans des aménagements intérieurs, avec les côtes NGF des dalles RDC et garages définies sur le plan de vente.
- ◆ Les façades précisant l'ensemble des éléments et matériaux prévus.
- ◆ L'implantation des éventuelles enseignes commerciales.
- ◆ Les intentions et engagements en termes de respect de l'environnement et la performance énergétiques des bâtiments.
- ◆ Les plans d'installation de chantier précisant les limites des espaces publics et privés, ainsi que le plan de stationnement des ouvriers lors des travaux.

Ce "pré-dossier" fera l'objet d'un examen attentif au cours de réunions, organisées à l'initiative de l'AMÉNAGEUR et auxquelles participeront des représentants de l'AMÉNAGEUR, l'architecte coordinateur de la Z.A.C., un représentant des Architectes des Bâtiments de France et les services compétents de la Ville ainsi que le BÉNÉFICIAIRE concerné, et le maître d'œuvre. À l'issue de ces réunions, il sera procédé à la mise au point du projet en fonction des observations recueillies.

La demande de permis de construire, ou toute demande de permis de construire portant modification du permis de construire accordé, ne pourra être transmise aux autorités administratives compétentes, qu'après validation en COPIL de la Z.A.C. de CASSINE.

Art. 15.2 RÉALISATION DU PANNEAU D'INFORMATION DE LA Z.A.C.

Le BÉNÉFICIAIRE est tenu d'apposer un panneau d'information type sur le chantier de son opération. Celui-ci, devra être mis en place au plus tard **DEUX (2) MOIS** après l'obtention du permis de construire sous réserve de la libération du terrain, et devra recevoir obligatoirement l'accord préalable de l'AMÉNAGEUR. Ce panneau devra notamment préciser que les bâtiments ou ouvrages à édifier sont situés dans la Z.A.C. CASSINE dont l'aménagement est confié à CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE. Il précisera également le type de programme à réaliser et le nom de l'architecte d'opération. Le panneau intégrera une vue illustrant les constructions en cours sur le LOT.

Art. 15.3 COMMUNICATION

Ces mêmes précisions devront obligatoirement figurer dans toute publication faite par le BÉNÉFICIAIRE, le maître d'œuvre, les techniciens et entreprises travaillant pour son compte.

Art. 15.4 ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ – DIVISION EN VOLUMES

Tout projet de division d'un immeuble bâti ainsi que tout acte visant à organiser cette division (règlement de copropriété, division en volumes, statuts d'A.S.L...) devra faire l'objet d'une approbation préalable par l'AMÉNAGEUR.

Ce projet devra être présenté à l'AMÉNAGEUR au moins **VINGT-ET-UN (21) JOURS** avant sa signature. Le défaut de réponse de l'AMÉNAGEUR dans ce délai vaudra accord tacite au projet présenté.

En cas d'inexécution de cette obligation, le BÉNÉFICIAIRE sera redevable d'une pénalité de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)**.

ARTICLE 16 RAPPORTS DU BÉNÉFICIAIRE AVEC LES ORGANISMES EXTÉRIEURS

Dans le cas où un BÉNÉFICIAIRE jugerait devoir entreprendre auprès d'une administration une démarche en vue d'une autorisation relative à la réalisation ou à l'utilisation d'un bâtiment, il devra en aviser au préalable l'AMÉNAGEUR et le tenir informé des résultats obtenus.

Ces démarches ne pourront être faites qu'au nom du BÉNÉFICIAIRE, et ne pourront engager l'AMÉNAGEUR.

Toute modification du projet devra préalablement faire l'objet d'une approbation par l'AMÉNAGEUR.

ARTICLE 17 OBLIGATION D'ASSURANCE

Le BÉNÉFICIAIRE devra imposer aux entrepreneurs, architectes et techniciens travaillant pour son compte une assurance de responsabilité décennale dont les garanties devront être au moins équivalentes à celles qui sont requises par la réglementation en vigueur.

Le BÉNÉFICIAIRE sera tenu de s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, habilitée à exercer sur le territoire français, pour toutes responsabilités susceptibles de lui incomber du fait de son intervention dans une opération de construction et du fait de l'exécution des travaux de construction du bâtiment ou des ouvrages, pour dommages de toute nature, corporels ou matériels, causés par son fait, par le fait de ses préposés, par la ruine du bâtiment ou des ouvrages, par l'incendie, par la foudre, par l'explosion, par le gaz, par l'électricité, par les eaux, et d'une manière générale, contre tous risques pouvant se présenter au cours de la réalisation du bâtiment ou des ouvrages.

La même obligation d'assurance s'imposera, non seulement au BÉNÉFICIAIRE, mais aussi à toutes personnes physiques ou morales qui interviendront à un titre quelconque, directement ou indirectement, sur un chantier de construction pour autant que ces assurances leurs soient applicables.

Ces interventions ne pourront devenir effectives qu'après transmission à l'AMÉNAGEUR des conditions générales et particulières des assurances requises, savoir : Dommages-Ouvrage, Constructeur Non-Réalisateur, Tous Risques Chantiers, et de la quittance du paiement de la prime prévisionnelle établie par le ou les assureurs concernés.

C- RÈGLES DE CONSTRUCTION

En matière de règles de construction, le BÉNÉFICIAIRE sera tenu au strict respect des prescriptions figurant au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur (OAP valant règlement du secteur Cassine, documents graphiques et écrits), au Plan guide d'aménagement à fiche de LOT et devra prendre en compte les recommandations architecturales formulées tant par l'AMÉNAGEUR que par l'architecte coordinateur et l'ABF.

ARTICLE 18 MISE EN ÉTAT DES SOLS

Le LOT consistant en un terrain sera livré par l'AMÉNAGEUR conformément aux côtes inscrites dans les PROMESSES signées, après purge des fondations restantes tel que prévu dans le cahier des limites de prestations techniques.

Lorsque le LOT consistera en un terrain clôturé (mur, grille), il appartiendra au BÉNÉFICIAIRE de démolir cette clôture le moment venu.

ARTICLE 19 IMPLANTATION DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS

L'implantation de chacun des bâtiments ou volumes sera conforme aux côtes fournies dans les plans du permis de construire. Cette implantation sera impérative sous peine d'avoir à démolir le bâtiment mal implanté et à le reconstruire suivant les modalités définies à l'acte de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE aux frais uniquement du BÉNÉFICIAIRE.

En ce qui concerne la réalisation de locaux mis à la disposition d'un concessionnaire d'équipements publics non intégrés à d'autres bâtiments, l'implantation de ces ouvrages sera soumise à l'accord de l'AMÉNAGEUR.

ARTICLE 20 COTES DE NIVEAU

Pour tout bâtiment ou ouvrage, les côtes respecteront les principes du PLUi HD en vigueur.

Lorsque les immeubles comporteront des toitures terrasses, le BÉNÉFICIAIRE prendra toutes dispositions pour que ces installations soient aussi peu apparentes que possible, notamment, en les regroupant, les surbaissant et en les carénant afin de ne porter aucun préjudice à l'esthétique desdits immeubles.

Les cotes de plancher haut ou de plancher bas de certains niveaux pourront être impérativement fixées par l'AMÉNAGEUR dans la fiche de LOT.

Le BÉNÉFICIAIRE sera libre de fixer les cotes des autres niveaux. Toutefois, ces cotes seront communiquées à l'AMÉNAGEUR qui pourra demander des modifications, notamment en fonction de l'aspect extérieur.

Les côtes NGF de raccordement aux espaces publics données aux acquéreurs devront être impérativement respectées.

ARTICLE 21 GABARITS

Les caractéristiques géométriques de chaque bâtiment sont définies dans les différents documents annexés au C.C.C.T. :

- ◆ La Fiche de LOT
- ◆ Le Plan Guide d'Aménagement (mars 2019)

En particulier, les encorbellements et surplombs, par rapport à l'emprise du bâtiment au niveau du sol seront précisés.

ARTICLE 22 ASPECTS DES FAÇADES — TOITURES — ESPACES EXTÉRIEURS

Avant le dépôt du dossier de demande de permis de construire initial ou modificatif, les divers éléments concourant à l'aspect des façades, des toitures et, éventuellement des espaces extérieurs et des murs pignons seront soumis à l'agrément de l'AMÉNAGEUR et de la Ville de CHAMBÉRY, de l'Architecte Coordinateur de la Z.A.C. et de l'Architecte des Bâtiments de France, et l'Architecte Conseil de la Ville, qui pourront demander les modifications qui leur paraîtront nécessaires pour veiller à l'esthétique générale de la Z.A.C.

Ce contrôle s'exercera notamment :

- ◆ Sur les matériaux, qui devront être appropriés au principe de structure et seront examinés au point de vue de leur nature, de leur aspect et de leur couleur. Les revêtements de façades devront notamment être « autolavables ».
- ◆ Sur les saillies et retraits.
- ◆ Sur les systèmes de fenêtres et la couleur des vitrages.
- ◆ Sur les systèmes d'occultation et de protection solaire, en ce qui concerne la gêne qu'ils pourraient constituer pour les bâtiments voisins (bruits, surfaces réfléchissantes, etc.).
- ◆ Sur les toitures, chaque fois que les bâtiments en comprendront.
- ◆ Sur les essences végétales choisies.

Une réunion de présentation des matériaux de façade *in situ* sera organisée en début de gros œuvre, pour approbation des matériaux par la Ville, l'AMÉNAGEUR et son Architecte Coordinateur.

Avant la mise en œuvre du projet, il sera présenté à l'AMÉNAGEUR des échantillons des principaux matériaux à utiliser, tant en ce qui concerne les façades (y compris les fenêtres et les vitrages) que les toitures et, éventuellement, les espaces extérieurs.

Le BÉNÉFICIAIRE sera responsable de la parfaite conformité des matériaux ci-avant énumérés avec les échantillons présentés. S'il n'y a pas conformité, l'AMÉNAGEUR sera en droit de sanctionner l'inobservation de cette obligation, au besoin en faisant exécuter aux frais du BÉNÉFICIAIRE les travaux propres à en assurer le respect.

Les représentants de l'AMÉNAGEUR seront habilités à exercer les contrôles correspondants, assisté éventuellement de tout expert qualifié. Le BÉNÉFICIAIRE et ses représentants ou entrepreneurs ne pourront s'opposer à ce contrôle.

ARTICLE 23 FONDATIONS

Le coût total des fondations de tout bâtiment, y compris les confortations de sol, fondations spéciales et les aménagements nécessaires, quelle que soit leur nature, sera à la charge du BÉNÉFICIAIRE.

ARTICLE 24 DISPOSITIFS ANTI-POLLUTION

Les installations propres à tout bâtiment devront être prévues de façon à ne produire ni bruits, ni vibrations, ni odeurs, ni fumées gênantes pour les bâtiments voisins ni trouble anormal de voisinage.

ARTICLE 25 SERVITUDES D'ÉCLAIRAGE ET DE SIGNALISATION

L'AMÉNAGEUR pourra imposer au BÉNÉFICIAIRE, sans indemnisation, les servitudes permettant l'accolement ou l'accrochage aux bâtiments de panneaux de signalisation, de dispositifs d'éclairage public ou de plaques visant à marquer l'histoire du quartier.

La pose, l'entretien et la réfection de ces objets seront à la charge de l'AMÉNAGEUR puis ensuite à la collectivité compétente.

Toutefois, les dispositifs d'éclairage public ne pourront générer de pollution lumineuse aux occupants du bâtiment et des bâtiments voisins.

ARTICLE 26 ISOLATION ACOUSTIQUE DES BÂTIMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE devra respecter les valeurs minimales requises par la réglementation et le document d'urbanisme en vigueur et la fiche de LOT

Le visa de l'AMÉNAGEUR ne pourra être délivré pour les dépôts de demande de permis de construire que sous réserve d'un engagement du BÉNÉFICIAIRE de respecter ces conditions.

Celui-ci a une obligation de résultats et devra fournir à l'AMÉNAGEUR un rapport d'un bureau d'étude qualifié au moment de l'avant-projet détaillé, indiquant les moyens mis en œuvre pour respecter ces obligations. Un contrôle *in situ* de l'isolement de façade sera demandé au BÉNÉFICIAIRE à la fin de l'opération.

ARTICLE 27 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES BÂTIMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à respecter les valeurs minimales requises par la réglementation, le document d'urbanisme en vigueur et les exigences de la Fiche de LOT.

La Z.A.C. œuvre dans le sens d'une labellisation « Ecoquartier ». A ce titre, le BÉNÉFICIAIRE est encouragé à viser l'exemplarité énergétique et environnementale.

Le BÉNÉFICIAIRE devra respecter la Charte Chantier Vert.

De plus, les marchés travaux devront intégrer une clause en faveur de l'insertion sociale.

D- CONDUITE DES TRAVAUX

ARTICLE 28 DÉLIMITATION DES EMPRISES DES BÂTIMENTS

La délimitation des emprises au sol sera effectuée par le géomètre désigné par l'AMÉNAGEUR pour effectuer les opérations topographiques générales de la Z.A.C.

Dans le cas où, par suite de la disparition de bornes ou repères avant la signature de l'acte de CESSION, une réimplantation serait nécessaire, cette réimplantation sera à la charge de l'AMÉNAGEUR, après cette date elle sera à la charge du BÉNÉFICIAIRE.

ARTICLE 29 PRISE DE POSSESSION DES EMPRISES

Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra prendre possession du terrain sur lequel doit être édifié un bâtiment et ouvrir un chantier ou entreprendre tous les travaux qu'avec l'autorisation écrite de l'AMÉNAGEUR ou, après signature de l'acte notarié de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE.

Dans le cas où la prise de possession interviendrait avant la signature de l'acte notarié, elle devra être constatée par un procès-verbal contradictoire dressé entre le BÉNÉFICIAIRE et l'AMÉNAGEUR. Le BÉNÉFICIAIRE devra au préalable souscrire une assurance comportant renonciation à recours contre l'AMÉNAGEUR et la produire à ce dernier. Pour le cas où le transfert de propriété n'aurait pas lieu par suite de la caducité de l'avant-contrat, le BÉNÉFICIAIRE devra remettre le terrain dans l'état constaté par le procès-verbal, sauf accord exprès de l'AMÉNAGEUR.

Dès la prise de possession des emprises, le BÉNÉFICIAIRE sera seul responsable de l'état du terrain dont il devra assurer l'entretien et le paiement de la taxe foncière au prorata du délai d'occupation, jusqu'au démarrage effectif des travaux.

ARTICLE 30 RECONNAISSANCE DU TERRAIN — SONDAGES — ESSAIS

Sur tout BIEN cédé ou loué en vue de la construction d'un bâtiment, le BÉNÉFICIAIRE fera toutes recherches géologiques ou géotechniques ou pollution qu'il jugera nécessaires.

Le BÉNÉFICIAIRE reconnaît avoir reçu les résultats des campagnes de sondages menées par l'AMÉNAGEUR. La responsabilité de l'AMÉNAGEUR ne pourra être engagée par la suite, du fait de ces communications.

Le BÉNÉFICIAIRE sera autorisé à effectuer des sondages au voisinage de son terrain, en restant en dehors des limites des lots voisins, dans les conditions qui seront définies par l'AMÉNAGEUR.

Le BÉNÉFICIAIRE devra communiquer à l'AMÉNAGEUR les résultats de ses propres sondages d'essais sans que la responsabilité de ce dernier puisse être engagée de ce fait.

ARTICLE 31 ORGANISATION DU CHANTIER

Art. 31.1 INSTALLATION DE CHANTIER — AIRES DE STOCKAGE

L'AMÉNAGEUR et ses représentants détermineront avec ceux du BÉNÉFICIAIRE ou les techniciens travaillant pour son compte et dûment mandatés à cet effet, le ou les terrains qui pourront être mis temporairement à la disposition du BÉNÉFICIAIRE pour ses installations de chantier, ses locaux de chantier, ses aires de stockage, et éventuellement pour l'installation d'un bureau de location ou de vente. Cette mise à disposition sera effectuée en fonction des nécessités du chantier et compte tenu des possibilités de l'AMÉNAGEUR.

Le BÉNÉFICIAIRE devra souscrire une convention d'occupation avec l'AMÉNAGEUR pour les installations de chantier et pour les stationnements liés au chantier dont le coût sera déterminé dans la fiche de lot. Il devra justifier d'une assurance comportant renonciation à recours contre l'AMÉNAGEUR en raison des activités réalisées sur ce terrain.

La mise à disposition de ces terrains pour les installations de chantier et le stationnement se fera dans l'état :

- ◆ Après débroussaillage, à charge du BÉNÉFICIAIRE, pour ceux qui étaient antérieurement inoccupés.
- ◆ Sans que l'AMÉNAGEUR ne soit tenu d'effectuer d'autres travaux de quelque nature que ce soit pour les rendre propres à l'utilisation par le BÉNÉFICIAIRE.

Le BÉNÉFICIAIRE devra restituer ou faire restituer les terrains dans les délais qui seront fixés dans chaque cas particulier et ne pourra entraver les travaux que l'AMÉNAGEUR pourrait avoir à y faire.

Ces terrains devront être entretenus régulièrement et restitués libres de tous dépôts, constructions, installations, massifs d'ancrage ou descellement dont le maintien n'aurait pas reçu l'accord de l'AMÉNAGEUR, et sans avoir reçu de modifications de nivellement autres que celles qui auraient pu être demandées ou autorisées par l'AMÉNAGEUR.

Le BÉNÉFICIAIRE pourra procéder à l'implantation de ses installations de chantier avant l'obtention du permis de construire. Cette implantation devra être soumise à l'agrément préalable de l'AMÉNAGEUR et sera annexé à l'acte de CESSION.

Art. 31.2 CLÔTURE DE CHANTIER

Le BÉNÉFICIAIRE devra procéder à la clôture de son chantier et prendre toutes dispositions de sécurité relatives à cette clôture. Le BÉNÉFICIAIRE devra appeler l'attention de ses entreprises sur la nécessité de clore et d'équiper réglementairement leurs chantiers.

Les clôtures, en bordure de voie publique devront être de bonne qualité et agréées par la Ville de CHAMBÉRY et l'AMÉNAGEUR.

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

Lorsqu'une clôture séparera les chantiers de deux maîtres d'ouvrage différents, les frais correspondants seront partagés entre les maîtres d'ouvrage intéressés.

Art. 31.3 Accès

Le BÉNÉFICIAIRE devra se conformer aux instructions et aux schémas de circulation qui lui seront communiqués par l'AMÉNAGEUR.

Lorsque les accès au chantier se feront le long des voies publiques, l'AMÉNAGEUR pourra imposer au BÉNÉFICIAIRE des mesures de surveillance, de sécurité et de nettoyage appropriées.

Les maîtres d'ouvrage des différents LOTS en construction devront coordonner les livraisons de chantier et éviter ainsi tout encombrement de la voie publique.

Art. 31.4 STATIONNEMENT DES VÉHICULES DE CHANTIER

Des aires de stationnement devront être réservées à l'intérieur des emprises du chantier, pendant toute la durée des travaux, sauf le cas où des terrains seraient loués par l'AMÉNAGEUR tel qu'il est dit ci-dessus. Le stationnement sur les voies publiques ne sera toléré, exceptionnellement, que pour certains chantiers, sous réserve de l'accord préalable de l'AMÉNAGEUR et de la Ville de CHAMBÉRY.

Art. 31.5 MOYENS DE SERVICE

Le BÉNÉFICIAIRE fera son affaire de l'alimentation de son chantier en moyens de service et définira, en temps utile, auprès des services intéressés les besoins en eau, électricité B.T. ou éventuellement M.T. lignes téléphoniques, etc., nécessaires à la bonne marche du chantier. Copies de ces demandes seront adressées à l'AMÉNAGEUR qui pourra éventuellement grouper les distributions de certains moyens de service.

Art. 31.6 ASSAINISSEMENT

L'évacuation des eaux pluviales ou usées du chantier incombera au BÉNÉFICIAIRE. Cet assainissement devra être effectué dans les conditions réglementaires, à la charge du BÉNÉFICIAIRE. Les dispositions techniques de l'assainissement devront être soumises à l'agrément de l'AMÉNAGEUR.

Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra déverser, dans les ouvrages publics, que des eaux débarrassées de tous dépôts solides notamment de tous produits terreux, papiers, sacs, liants hydrauliques ou hydrocarbonés. Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra arguer de l'absence, pendant la construction, du réseau d'assainissement desservant le ou les bâtiments dont il a la charge, pour se dérober à ses obligations.

Art. 31.7 TENUE DE CHANTIER

Une parfaite tenue de chantier sera exigée pendant la durée des travaux. En particulier le BÉNÉFICIAIRE devra s'assurer, lors des travaux de terrassement, qu'aucun véhicule provenant de son chantier ne déverse sur les itinéraires empruntés des matériaux sales ou glissants. Si cela se produisait néanmoins, des mesures immédiates devraient être prises pour y porter remède.

A ce titre, le BÉNÉFICIAIRE et ses entreprises mettront en œuvre la démarche « Chantier Vert » conformément à la Charte Chantier Vert et à la fiche de LOT.

Art. 31.8 SÉCURITÉ DU CHANTIER

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

Le BÉNÉFICIAIRE devra, sans préjudice des dispositions réglementaires en vigueur en la matière, prendre toutes les dispositions utiles pour prévenir tout trouble sur les ouvrages du domaine public.

En particulier, le BÉNÉFICIAIRE devra strictement appliquer les prescriptions découlant de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 et de ses décrets d'application en matière de prévention des accidents du travail.

Art. 31.9 LIMITATION DES NUISANCES

Le BÉNÉFICIAIRE devra veiller à ce que la propreté la plus grande règne à l'intérieur de son chantier, que soient prises toutes précautions pour limiter, dans toute la mesure du possible, la gêne occasionnée aux occupants des immeubles voisins (bruits, vibrations, projections...). À cet effet, un effort particulier devra être apporté sur le respect des horaires de chantiers, notamment le matin. Le chantier devra, d'autre part, être conduit de sorte qu'aucun trouble ne soit apporté à la sécurité et solidité des bâtiments et ouvrages voisins.

Art. 31.10 AFFICHAGE PUBLICITAIRE

L'affiche publicitaire, autre que celle du projet, est interdite au BÉNÉFICIAIRE sur l'emprise mise à sa disposition sauf accord particulier à conclure avec l'AMÉNAGEUR.

La communication sera encadrée par l'AMÉNAGEUR avec validation de l'AMÉNAGEUR et ses services communications.

Art. 31.11 DÉSORDRES

Les entrepreneurs des constructions ou des concessionnaires auront la charge des réparations des dégâts causés par eux ou leur personnel aux ouvrages de voirie, réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par l'AMÉNAGEUR. Les BÉNÉFICIAIRES devront imposer ces obligations et charges à leurs entreprises en insérant les clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les **TROIS (3) MOIS** des sommes qui leur seront réclamées par l'AMÉNAGEUR, celui-ci -ci pourra se retourner contre les BÉNÉFICIAIRES qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés par leurs entrepreneurs.

Art. 31.12 RENDEZ-VOUS DE CHANTIER/CONCERTATION – COORDINATION

Le BÉNÉFICIAIRE devra adresser à l'AMÉNAGEUR, à titre d'information un exemplaire de convocation à chacun des rendez-vous de chantier. L'AMÉNAGEUR se réserve le droit d'envoyer un ou plusieurs de ses représentants pour participer aux rendez-vous de chantier organisés par le BÉNÉFICIAIRE.

Un exemplaire de chaque compte rendu de réunion de chantier devra être adressé par le BÉNÉFICIAIRE à l'AMÉNAGEUR.

L'AMÉNAGEUR pourra organiser, à des dates fixées en fonction des travaux, des réunions de concertation et de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage ou leurs techniciens, à tous les stades de l'exécution, tant pour les tenir informés des différents problèmes pouvant se présenter, que pour assurer la coordination et la sécurité des chantiers.

Il est convenu, de manière expresse, qu'un bureau de pilotage sera désigné, par l'AMÉNAGEUR, pour coordonner le bon déroulement des divers chantiers devant se partager les terrains de la Z.A.C.

La personne en charge de l'Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC) du BÉNÉFICIAIRE devra participer à des réunions « inter OPC, » pilotées par la personne en charge de l'OPC chez l'AMÉNAGEUR, en charge des espaces publics.

Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie de sécurité, le Coordonnateur de l'AMÉNAGEUR en matière de sécurité et de protection de la santé assurera la supervision de la concertation de sécurité conformément à la note d'organisation de la sécurité annexée au présent cahier des charges.

ARTICLE 32 MODIFICATION EN COURS D'EXÉCUTION

Dans le cas où le BÉNÉFICIAIRE ou son architecte se proposerait d'apporter à ses projets initiaux, des modifications susceptibles d'influer sur l'aspect extérieur, la sécurité, la superficie construite ou les réseaux, l'accord de l'AMÉNAGEUR devra être obtenu sur ces propositions de modifications avant tout début d'exécution et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, des autorisations réglementaires à obtenir.

ARTICLE 33 RÉCEPTION – CONFORMITÉ

Les représentants de l'AMÉNAGEUR pourront assister à la réception des travaux de construction. Ils pourront constater la conformité du bâtiment ou des ouvrages édifiés aux plans et documents approuvés ainsi qu'aux prescriptions du présent cahier des charges.

Le BÉNÉFICIAIRE devra informer l'AMÉNAGEUR de la date fixée pour la réception au moins **UN (1) MOIS** à l'avance.

Le BÉNÉFICIAIRE devra adresser à l'AMÉNAGEUR une copie de la déclaration d'achèvement des travaux qu'il est tenu de souscrire en vertu de la réglementation relative au permis de construire, le jour même de son dépôt auprès des services administratifs compétents comportant mention du récépissé de la commune.

Le BÉNÉFICIAIRE devra informer l'AMÉNAGEUR de la date de la visite de conformité des bâtiments et des ouvrages pour lui permettre d'y assister éventuellement.

TITRE QUATRIÈME - CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES BÂTIMENTS, OUVRAGES ET ESPACES EXTÉRIEURS

CHAPITRE HUIT - UTILISATION DES BÂTIMENTS

ARTICLE 34 AFFECTATION DES BÂTIMENTS

1) L'acte de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE relatif à tout bâtiment indiquera l'affectation du bâtiment ou de ses différentes parties, c'est-à-dire le ou les usages auxquels le bâtiment est destiné : habitation, activités commerciales, tertiaires, équipements collectifs, etc.

Cette affectation s'imposera pendant toute la durée de la Z.A.C. de CASSINE sauf accord pour l'AMÉNAGEUR pour un changement d'affectation ou de destination du bâtiment. Le BÉNÉFICIAIRE s'oblige reporter cette obligation dans tout acte translatif de propriété ou de location ainsi que dans tout acte contenant division d'un immeuble bâti.

2) Lorsque tout ou partie d'un bâtiment sera affecté à des activités commerciales ou tertiaires, l'acte de CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE pourra, sous réserve des dispositions des textes législatifs en matière d'urbanisme commercial :

- ◆ Prévoir le nombre et la nature des commerces ou activités tertiaires.
- ◆ Imposer au BÉNÉFICIAIRE de faire en sorte que le nombre ou la nature de ces commerces ou activités tertiaires ne soit pas modifié pendant toute la durée de la Z.A.C. de CASSINE.

3) La désignation des exploitants sera soumise au respect des dispositions législatives et réglementaires applicables en l'espèce pour le droit de priorité dont peuvent bénéficier les exploitants installés dans la Z.A.C. avant sa création. En tout état de cause la désignation de l'exploitant sera soumise pour avis à l'AMÉNAGEUR et à la ville de CHAMBÉRY par le BÉNÉFICIAIRE.

ARTICLE 35 MIXITE SOCIALE

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à respecter les valeurs minimales requises par la réglementation, le document d'urbanisme en vigueur en matière de mixité sociale, la fiche de lot et les accords entre CHAMBÉRY GRAND LAC ECONOMIE, la ville de CHAMBÉRY et GRAND CHAMBÉRY et fixées dans la fiche de LOT.

ARTICLE 36 EXPLOITATION DES COMMERCES

L'AMÉNAGEUR se réserve le droit d'imposer certaines modalités d'exploitation aux BÉNÉFICIAIRES relatives à des bâtiments destinés, en tout ou partie, à des commerces.

S'il y a lieu, ces modalités seront définies dans les actes de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE ou dans un cahier des charges spécial concernant ces activités ou dans une annexe au présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS.

ARTICLE 37 ENSEIGNES ET PUBLICITÉ

Tous les projets d'enseignes et de publicité, lumineuses ou non, qui devront être en stricte conformité avec la réglementation en vigueur, devront être soumis à l'agrément préalable de l'AMÉNAGEUR puis à celui des services administratifs compétents.

CHAPITRE NEUF - DROITS DE PROPRIÉTÉ ET SERVITUDES

ARTICLE 38 PROPRIÉTÉ DES VOIES DE CIRCULATION

Art. 38.1 CIRCULATION AUTOMOBILE

Les voies de circulation automobile, après leur rétrocession par l'AMÉNAGEUR, appartiendront à la Ville de CHAMBÉRY ou à GRAND CHAMBÉRY.

Dans ce dernier cas, les emprises des voies privées resteront la propriété des constructeurs qui en assureront la gestion et l'entretien tant qu'une organisation différente (copropriété, association de propriétaires ou autre) ne se sera pas substituée aux constructeurs.

Art. 38.2 CIRCULATION PIÉTONNE

Les voies de circulation piétonne hors LOTS, après leur rétrocession par l'AMÉNAGEUR, appartiendront à la Ville de CHAMBÉRY.

Les voies de circulation piétonne au sein des ilots appartiendront aux BÉNÉFICIAIRES des droits à construire dans les limites du terrain cédé ou loué par l'AMÉNAGEUR, étant précisé que certaines de ces voies de circulation piétonne situées dans les terrains privatifs pourront être frappées d'une servitude de passage au profit du public et devront être ouvertes au public. Cette affectation au public sera précisée dans l'acte DE CESSION.

Dans ce dernier cas, les emprises des voies privées resteront la propriété des constructeurs qui en assureront la gestion et l'entretien tant qu'une organisation différente (copropriété, association de propriétaires ou autre) ne se sera pas substituée au constructeur.

ARTICLE 39 STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement réalisés par les BÉNÉFICIAIRES des programmes de logements seront construits conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Ces emplacements seront situés :

- ◆ Soit en rez-de-chaussée ou sous les immeubles et espaces privatifs dépendant de ces immeubles.
- ◆ Soit dans un autre immeuble.
- ◆ Soit dans un ouvrage de stationnements déportés.

ARTICLE 40 PROPRIÉTÉ DES RÉSEAUX

Les réseaux publics d'assainissement, d'eau, d'électricité, de téléphone et s'il y a lieu de gaz, et de chauffage urbain seront la propriété des services publics de la Ville de CHAMBÉRY, de GRAND CHAMBÉRY ou de l'E.P.C.I. compétent.

Les réseaux publics d'eau et d'assainissement seront la propriété de GRAND CHAMBÉRY.

Les branchements, et branchement au cœur d'îlot, d'eau, d'assainissement, d'électricité, de chauffage urbain... appartiendront aux BÉNÉFICIAIRES de bâtiments qui les auront fait réaliser à leur frais tant qu'une organisation différente (copropriété, association de propriétaires ou autre) ne se sera pas substituée aux constructeurs.

CHAPITRE DIX - GESTION

ARTICLE 41 GESTION DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC

La gestion des équipements et espaces verts en dehors des LOTS sera prise en charge par la Ville dès lors que les biens lui auront été rétrocédés.

ARTICLE 42 GESTION – ENTRETIEN DES BÂTIMENTS – OUVRAGES ET ESPACES EXTÉRIEURS

Le BÉNÉFICIAIRE devra faire exécuter toutes les prestations nécessaires à l'utilisation normale et au bon entretien du bâtiment et des ouvrages qu'il a édifiés ainsi que des espaces extérieurs qu'il a aménagés sur la parcelle de terrain ou dans le volume immobilier dont la propriété ou la jouissance lui a été consentie.

Toutefois, si l'usage d'un ouvrage ou d'un espace extérieur est commun aux utilisateurs de plusieurs bâtiments et que les dépenses d'utilisation et d'entretien de cet ouvrage ou espaces extérieurs sont relativement importantes, le partage de ces dépenses entre les BÉNÉFICIAIRES des droits à construire des différents bâtiments pourra être imposé par l'AMÉNAGEUR. Selon le cas, l'AMÉNAGEUR définira dans les actes de CESSIION DES DROITS A CONSTRUIRE les modalités de ce partage de dépenses, ou s'en remettra à un accord entre les BÉNÉFICIAIRES de droits à construire intéressés. Ces modalités de partage seront à tout moment, révisables par un accord entre tous les ASSUJETTIS intéressés.

ARTICLE 43 COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Le stockage des ordures ménagères dans les immeubles et leur présentation à la collecte sont régis par GRAND CHAMBÉRY. Les locaux dédiés aux ordures ménagères ne pourront pas faire l'objet d'une cession à qui que ce soit.

Pour les immeubles présentant des quantités importantes de déchets, les modalités d'enlèvement doivent être arrêtées en accord avec les représentants des services de nettoyage et de collecte des déchets.

Il peut alors être fait usage de conteneurs de grande capacité, de colis où les déchets sont comprimés ou de toute autre méthode facilitant le chargement et améliorant la présentation des ordures ménagères.

L'élimination des déchets industriels et commerciaux incombe à leurs producteurs. Toutefois, sous réserve que ces déchets puissent être chargés par les bennes et traités dans les usines d'incinération, des contrats d'enlèvement peuvent être souscrits avec le Service du Nettoyement, le règlement des dépenses d'élimination s'effectuant sur la base des tarifs fixés par arrêté préfectoral tenant compte des frais réels résultant, en particulier, du mode de présentation de la collecte.

ANNEXE 1 AU C.C.C.T. : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOT

(A COMPLÉTER A L'ISSUE DE LA CONSULTATION DE MAITRE D'ŒUVRE)

(1) OBJET DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS et du Code de l'Urbanisme, la présente cession est consentie à

Dont le siège social est situé à

En vue de la construction, sur le LOT de la Z.A.C. "CASSINE" :

- D'un bâtiment à usage d' conformément au PLUi HD de GRAND CHAMBÉRY

Le terrain a une contenance de m² et est cadastré

(2) CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITÉ

Le nombre de m² de surface de plancher autorisé sur le LOT est le suivant :

AFFECTATION ET CONSTRUCTIBILITE EN M² SDP pour le LOT

Tertiaires.....	m ²
Commerces :	m ²
Autres (à définir) :	
:	m ²
:	m ²
:	m ²
Total	m ²

(3) MISE EN ŒUVRE DES STATIONNEMENTS

La réalisation des stationnements nécessaires à la réalisation du projet sont localisés comme suit :

- ◆ XXXX places au sein de l'opération
 - Dont XXX places pouvant être équipés de bornes rechargeables
 - Dont XXX places dédiés aux commerces
- ◆ XXX places dans des ouvrages déportés

(4) DÉLAIS D'EXÉCUTION

- ◆ Délai de dépôt du permis de construire (tenant compte du délai d'opposabilité lié à la publication du C.C.C.T.) :
- ◆ Délai de commencement des travaux (si dérogation) :
- ◆ Délai de réalisation des travaux :
- ◆ Délai d'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité :

(5) COÛT LIÉ AUX INSTALLATIONS DE CHANTIER

(6) COTES DES PLANCHERS IMPÉRATIVES

(7) CHAUFFAGE URBAIN

ANNEXE 2 AU C.C.C.T. : CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES

(1) CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

La viabilité de la parcelle est assurée par les différents réseaux de desserte existants ou projetés (voirie, assainissement séparatif E.U./E.P., eau potable, gaz, électricité, télécommunications, ..) Dans les conditions précisées ci-après.

Les modalités de raccordement des immeubles projetés aux divers réseaux seront définies par l'AMÉNAGEUR selon les besoins réels à desservir et en fonction des prescriptions fixées par les organismes concessionnaires et services gestionnaires des réseaux publics.

Les travaux seront réalisés en conformité avec les prescriptions émises dans les avis donnés par les services gestionnaires et concessionnaires du domaine public, ainsi qu'avec les plans et devis qui accompagneront les différentes demandes expresses du (ou des) BÉNÉFICIAIRE(s) : branchements, création d'accès....

Afin de respecter les délais administratifs propres aux divers services publics instructeurs des dites demandes, le calendrier d'exécution de chaque prestation sera déterminé en accord entre le (ou les) BÉNÉFICIAIRE(s), les services gestionnaires et concessionnaires du domaine public, en fonction des échéances de livraison du programme immobilier.

Le BÉNÉFICIAIRE prendra attache avec les concessionnaires pour le raccordement des bâtiments.

Les travaux sur les futurs espaces publics en pied de façade du et des bâtiments concernés devront être réalisés à minima en provisoires pour la livraison de l'opération.

Les travaux de finition des espaces publics en pieds de façade, seront réalisés par l'AMÉNAGEUR, à ses frais exclusifs. Le BÉNÉFICIAIRE s'engagera à tenir informée l'AMÉNAGEUR de son planning de livraison 6 mois auparavant.

(2) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

- ◆ Piquetage des limites d'emprise du LOT par le géomètre de l'opération

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

- ◆ Les implantations planimétriques des ouvrages seront réalisées par le ou les géomètres désigné(s) par le ou les BÉNÉFICIAIRE(S) et vérifiées par l'AMÉNAGEUR.

(3) MISE EN ÉTAT DES SOLS

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

- ◆ Débroussaillage, démolitions des constructions existantes, mise à niveau des sols provisoire jusqu'au terrain naturel, après excavation des fondations présentent des constructions démolies, selon les côtes NGF inscrites dans les avant-contrats de CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE.
- ◆ En ce qui concerne les réseaux COLLECTEUR BETON, s'il en existe, ils seront démolis par l'AMÉNAGEUR avant la signature de l'acte authentique le tout de façon à ne pas occasionner de gêne pour le BÉNÉFICIAIRE dans le cadre de son futur projet de construction.

- ◆ En ce qui concerne les réseaux existants et en service, ils devront être mis « HORS SERVICE » ou dévotés par les concessionnaires avant la signature de l'acte authentique. Ces réseaux seront bouchonnés par l'AMÉNAGEUR. Pour le cas où de l'amiante serait découverte lors des travaux d'enlèvement, les frais supplémentaires occasionnés par la présence d'amiante seront pris en charge par l'AMÉNAGEUR.
- ◆ En ce qui concerne les réseaux existants et ne devant pas rester en service leur bouchonnage sera réalisé par l'AMÉNAGEUR.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

- ◆ Mise à la cote définitive des emprises à construire y compris rampes, remblaiements, compactage et drainage éventuel des fouilles.
- ◆ Sondages et essais de sols.
- ◆ Rabattement, si nécessaire de la nappe phréatique avec protection si nécessaire.

Le BÉNÉFICIAIRE devra soumettre à la C.G.L.E. les dispositions qu'il compte prendre pour sauvegarder les réseaux et les aménagements en place sur le domaine public ou privé de CGLE dans le cas où ses terrassements empiètent sur ces domaines et sont facteurs de déstabilisation de sol.

Si autorisés, les remblais, notamment de garde, sous domaine public ou privé de C.G.L.E. devront :

- ◆ Être remblayés avec des matériaux utilisables pour satisfaire les objectifs de densification q3 sur la partie inférieure du remblai jusqu'à -1m du niveau fini et q2 sur le dernier mètre jusqu'au niveau fini, avec une granulométrie plus fine en surface (0/20),
- ◆ Être compactés méthodiquement afin d'assurer les valeurs suivantes à -0,5m du niveau fini : $EV2 = 60 \text{ mpa}$. $K = EV2/EV1 < 2$,
- ◆ Être livrés au niveau des aménagements projetés avec un revêtement assurant une traficabilité jusqu'à l'aménagement des espaces par l'AMÉNAGEUR de la Z.A.C.

Le BÉNÉFICIAIRE transmettra l'ensemble des essais réalisés et courbes granulométriques des matériaux mis en œuvre justifiant de l'atteinte de ces objectifs (essais au pénétromètre tous les 100 m², essais de plaques tous les 100 m²). L'AMÉNAGEUR se réserve la possibilité de missionner un géotechnicien pour contrôler la mise en œuvre des remblais.

(4) VOIRIE ET TRAITEMENT DES SOLS

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

- ◆ Aménagement des sols sur les espaces publics futurs

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE(S) :

- ◆ Aménagement des rampes d'accès aux parkings, escaliers, murs de soutènement.
- ◆ Réalisation des espaces libres et des voiries internes à la parcelle, aménagement des passages sous immeubles grevés de servitudes de passage public.
- ◆ Réalisation des clôtures en limite de propriété.

c) PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES :

L'AMÉNAGEUR réalisera :

- ◆ Les travaux de voirie permettant l'accès au chantier, au démarrage des travaux de construction par le BÉNÉFICIAIRE,
Le BÉNÉFICIAIRE devra informer l'AMÉNAGEUR par écrit des échéances, dans un délai qui sera précisé dans l'acte de cession, ledit délai devant en toute hypothèse être compatible avec la réalisation de ses travaux par l'AMÉNAGEUR.
- ◆ Les travaux de desserte en réseaux du terrain, jusqu'en limite de celui-ci, au dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.
- ◆ Les travaux de finitions des abords du terrain livré dans les QUATRE (4) MOIS de la libération des emprises par le BÉNÉFICIAIRE.

(5) ASSAINISSEMENT

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

- ◆ Réseaux et dispositifs d'écoulement et de rétention des eaux pluviales des espaces et voies publiques à l'intérieur du périmètre de Z.A.C.
- ◆ Gestion des pluies moyennes à fortes des LOTS privés sous domaine public, sauf secteur Chantemerle, INITIAL et V8.
- ◆ Branchements sur regards collecteurs municipaux et départementaux.
- ◆ Regards de branchement en limite des LOTS privés.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

- ◆ Participation pour Assainissement Collectif.
- ◆ Ouvrages nécessaires à la gestion de pluies courantes, au traitement des eaux avant rejet (séparateur, ...) dans les LOTS.
- ◆ Réseaux EP-EU- à l'intérieur des LOTS.
- ◆ Branchement sur regard, ou réseau à ciel ouvert, suivant indication donnée par la fiche de LOT. Le raccordement aux noues publiques est à la charge de l'AMÉNAGEUR

c) PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES :

Il est rappelé au BÉNÉFICIAIRE qu'il est tenu de produire à l'appui de sa demande de permis de construire un plan accompagné d'une note technique décrivant l'ensemble des dispositions destinées à assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales produites et recueillies à l'intérieur de la propriété. Ces documents seront établis en conformité avec les lois et règlements en vigueur en ce qui concerne les eaux usées et obéiront de plus aux règles particulières de gestion des rejets d'eaux pluviales.

La conformité des installations restera soumise aux contrôles et visas des services communaux et départementaux dûment habilités à procéder à toutes vérifications et essais utiles. Il est en conséquence conseillé au BÉNÉFICIAIRE de s'enquérir des avis des services dès la phase d'élaboration de ses projets immobiliers.

d) CONCERNANT LES EAUX USÉES :

Il est rappelé au BÉNÉFICIAIRE que les eaux recueillies dans les parcs de stationnement souterrains devront transiter dans un ouvrage de débouillage/déshuilage avant d'être dirigées dans le réseau d'eaux usées.

e) CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES

L'attention du BÉNÉFICIAIRE est attirée sur les limites restrictives de raccordement à ce réseau. Il devra notamment respecter les dispositions contenues dans le dossier loi sur l'eau validé par un arrêté préfectoral ainsi que celles inscrites dans la fiche de LOT.

Il est également à noter que l'infiltration des pluies courantes est interdite en sous-sol.

(6) **ADDUCTION D'EAU POTABLE :**

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

- ◆ Prise en charge du réseau sous le futur domaine public de la Z.A.C., jusqu'au regard réalisé par l'AMÉNAGEUR en limite de LOT privatif.
- ◆ Mise en place sur le futur domaine public de la Z.A.C. des bornes incendie répondant aux besoins normaux pour la protection incendie.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

- ◆ Fourniture des renseignements aux concessionnaires, nécessaires aux établissements des demandes de branchements, dans les délais compatibles avec l'exécution des ouvrages.
- ◆ Demandes de raccordements et d'abonnements.
- ◆ Depuis le regard, réalisation de tous les réseaux privatifs de distributions interne au LOT et aux constructions, tant pour les usages domestiques que pour les réseaux d'arrosages, dont Raccordements sur canalisations publiques jusqu'aux locaux comptages situés à l'intérieur des bâtiments (immeubles collectifs) ou des boîtes de branchements.
- ◆ Réalisation du génie civil des locaux de comptages.
- ◆ Fourniture et mise en place des compteurs, des disconnecteurs et des surpresseurs.

c) PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES :

Les poteaux d'incendie éventuellement nécessaires sur l'emprise des terrains cédés par l'Aménageur seront réalisés par le BÉNÉFICIAIRE et à sa charge. Il sera en outre tenu de réaliser ou faire réaliser les essais de pression et les tests d'hygiène sur les réseaux qu'il réalisera.

L'ensemble des dispositions prévues par le BÉNÉFICIAIRE pour le branchement d'eau potable devra être soumis pour approbation à l'AMÉNAGEUR.

(7) **ALIMENTATION ÉLECTRIQUE**

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Mise en place du réseau d'alimentation électrique Basse Tension sur le domaine public jusqu'aux coffrets de coupures situés en limites des propriétés quand le poste de transformation MT-BT n'est pas intégré dans les bâtiments réalisés par le (ou les) BÉNÉFICIAIRE(s).

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

Le BÉNÉFICIAIRE aura le cas échéant l'obligation de réaliser à ses frais un local de génie civil permettant de recevoir un transformateur selon les spécifications techniques demandées par Enedis, et devra intégrer l'ensemble des coffrets de coupure dans le volume de ses façades.

Le BÉNÉFICIAIRE aura à sa charge :

- ◆ Les fournitures et toutes les sujétions de pose et d'équipement.
- ◆ Des coffrets de coupure, installés dans les ouvrages formant les clôtures et matérialisant les alignements des voies publiques, existantes ou projetées.
- ◆ Du câble d'alimentation électrique basse tension entre le coffret de coupure et le local de comptage de l'immeuble projeté.

Tous les frais de souscription d'accès à la puissance seront directement traités entre le BÉNÉFICIAIRE et l'exploitant du service public de distribution électrique.

Quand le poste de transformation est intégré au bâtiment, le BÉNÉFICIAIRE se raccordera directement au transformateur inscrit dans l'emprise de son bâtiment.

Dans l'autre cas, le BÉNÉFICIAIRE se raccordera au réseau BT situé en limite de propriété.

c) PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES :

(1) Les projets concernant les installations intérieures aux immeuble(s) seront soumis aux visas des services de l'exploitant du service public de distribution électrique, pour accords préalables.

(2) Le concessionnaire assurera toutes les opérations de contrôles nécessaires à la conformité des installations mises en place par le (ou les) BÉNÉFICIAIRE(S).

(8) ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR**a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :**

- ◆ Eclairage extérieur du futur domaine public.
- ◆ Travaux de pose et de raccordement des câbles électriques (réseau enterré).
- ◆ Pose et raccordement des appareils d'éclairage le long des voies, cheminements piétons, espaces verts destinés à entrer dans le domaine public.
- ◆ Travaux de pose et raccordement des armoires d'éclairage public sur le réseau de distribution.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

Eclairage extérieur des propriétés privées.

- ◆ Travaux d'installation d'éclairage des escaliers de secours des rampes d'entrée-sortie.
- ◆ Pose et raccordement d'éclairage des enseignes commerciales.
- ◆ Réservation pour pose d'appareils d'éclairage public sur façades.
- ◆ Travaux d'installation d'éclairage des espaces libres privatifs (jardins et allées privées...).

(9) ALIMENTATION GAZ

Sans objet.

(10) ALIMENTATION CHAUFFAGE URBAIN

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Suivant convention avec le concessionnaire, **UN (1)** branchement au droit de chaque LOT.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

En accord avec le concessionnaire, tous travaux d'infrastructure, et de branchement pour l'alimentation de ses constructions à partir du domaine public existant ou futur.

L'extension du réseau prévoit à ce jour, un branchement par îlot. Il appartient au BÉNÉFICIAIRE de se rapprocher du concessionnaire pour définir le nombre de branchements nécessaires et l'implantation des sous-station nécessaires aux bâtiments.

(A valider par questionnaire)

Positionnement de sous stations

- ◆ Le plus proche possible du réseau (sous le chemin de la Cassine)
- ◆ En niveau R-1 ou RDC
- ◆ Prévoir accès par l'extérieur

Dimension

- ◆ Réserver une zone de 3,5m x 2m pour l'installation de la panoplie primaire

Règlementation

- ◆ Respect des normes du DTU

Besoin particulier

- ◆ Attente électrique 16A monophasée (SCDC ne prend pas d'abonnement dédié pour ses installations)

(11) TÉLÉCOMMUNICATIONS : TÉLÉPHONIE - RÉSEAUX CÂBLÉS HAUTS DÉBITS

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

- ◆ Travaux de génie civil dans l'emprise des voies, fournitures des fourreaux.
- ◆ Les chambres de tirage seront posées au plus près des limites des LOTS privés.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

- ◆ Génie civil, adduction téléphonique, depuis la chambre de tirage sur réseau public jusqu'à l'intérieur des bâtiments et espaces publics (selon convention avec opérateur).
- ◆ Prise en charge du raccordement.