

SNC SH SAINT BONNET
 SNC au capital de 1000 €
 17, rue Duquesne - 69006 LYON
 RCS LYON 878 917 814 00013
 TVA INTRA. FR 29878 917 814



ATELIER 4+
 ARCHITECTES
 31, rue Mazenod - 69003 LYON
 04 78 14 02 00
 N° d'ordre des architectes 502734
 SIRET : 383 430 254 00073

STONEHEDGE

SNC SH SAINT BONNET
 17 rue Duquesne 69006 LYON

Cahier des charges de cession ZAC

PIECES ECRITES

Annexe 08

Annexes Cerfa 14734-03

Parc d'activités
 Rue des Frères Lumière
 69720 SAINT-BONNET-DE-MURE

N° AFFAIRE 16322

INDICE H

DATE mardi 27 octobre 2020

lesateliers 4+
 Les ATELIERS 4+ Lyon
 31 Rue Mazenod - 69003 Lyon
 04 78 14 02 00 - lyon@la4p.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE

TITRE I – CONDITIONS DE CESSIONS, LOCATIONS OU CONCESSIONS D’USAGE DES TERRAINS – CONSTRUCTIONS À REALISER

CHAPITRE I – CONDITIONS DE CESSION

CHAPITRE II – CONDITIONS DE LOCATION et CONCESSION D’USAGE

CHAPITRE III – PROGRAMME DE CONSTRUCTION ET UTILISATION DES TERRAINS

CHAPITRE IV – RESOLUTIONS

TITRE II – DROIT ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE, DES CONSTRUCTEURS, ACQUEREURS, LOCATAIRES OU UTILISATEURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

CHAPITRE I – REGLES D’AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

CHAPITRE II – RESEAUX ET BRANCHEMENTS

TITRE III – CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

CHAPITRE I – UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

CHAPITRE II – ASSOCIATION SYNDICALE

TITRE IV – VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

DEPARTEMENT DU RHONE

Communauté de Communes de l'Est Lyonnais

Commune de SAINT-BONNET-DE-MURE

**PARC D'ACTIVITES
« LE CHANAY »**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ



**CAHIER DES CHARGES DE CESSION,
DE LOCATION OU
DE CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS
SITUÉS DANS LA ZAC**

PREAMBULE

Aux termes d'un traité de concession d'aménagement en date du, approuvé par **Monsieur Didier SONDAZ**, en sa **qualité de Président de La Communauté de Commune de l'Est Lyonnais**, la **Communauté de Commune de l'Est Lyonnais**, *le Concédant* a chargé :

La Société LONGBOW, Aménageur, domiciliée Le Puisat 73230 SAINT JEAN D'ARVEY, représentée aux présentes par **M. Stephen DICKSON**, en qualité de Directeur Général, de réaliser l'aménagement de la zone dite Parc d'Activités «**LE CHANAY**» et ci-après désigné *le Concessionnaire*.

Le Concessionnaire précité s'est assuré la maîtrise des terrains compris dans le périmètre de réalisation de cette zone.

Il a pour mission d'aménager et de céder les sols destinés à recevoir les bâtiments et ouvrages prévus au programme des équipements publics.

La création, l'organisation et le fonctionnement de la ZAC, les droits et obligations du Concessionnaire, ceux des constructeurs, ceux des acquéreurs des lots ou de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens comportant la ZAC, sont régis par :

- 1) Les dispositions du présent Cahier des Charges.
- 2) Les prescriptions du règlement du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de SAINT-BONNET-DE-MURE.
- 3) Le Programme des Equipements Publics figurant au dossier.

Le présent Cahier des Charges qui devra être inséré dans tout acte locatif ou translatif de propriété comprend cinq parties :

- 1) ***Les Conditions de Cessions***, location ou concession d'usage des sols et le programme des constructions à édifier (***Titre I***).
- 2) ***Les droits et obligations du Concessionnaire***, des constructeurs et des Acquéreurs, locataires et utilisateurs pendant la durée des travaux (***Titre II***).
- 3) ***Les conditions de gestion des parties communes*** et ouvrages collectifs ainsi que les règles et servitudes d'intérêt général qui s'imposent à tous les propriétaires et utilisateurs de terrains ou de construction (***Titre III***).
- 4) ***Les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales*** (***Titre IV***).
- 5) ***Les dispositions diverses*** (***Titre V***).

TITRE I

CONDITIONS DE CESSIONS, DE LOCATIONS OU DE CONCESSIONS D'USAGE DES TERRAINS - CONSTRUCTIONS A REALISER

CHAPITRE I - CONDITIONS DE CESSION

1.1 « L'acquéreur » s'interdit de vendre les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sur ceux-ci sans en avoir trois mois à l'avance avisé « le Concessionnaire » par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente est consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, « le Concessionnaire » devra notifier sa réponse à « l'acquéreur » dans les mêmes conditions.

« Le Concessionnaire » pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un « acquéreur » agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 1.2

Il s'interdit, même après réalisation des travaux prévus, de morceler, vendre ou louer sous quelque forme que ce soit, et quelque en soit la cause les terrains cédés, ainsi que tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains sans autorisation spéciale et expresse accordée par « le Concessionnaire ».

1.2 Si la rétrocession intervient avant le commencement de tous travaux, le prix sera égal au prix de la cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Si la rétrocession intervient après le commencement des travaux, le prix ci-dessus est augmenté d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par « l'acquéreur », par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

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

Tous les frais seront à la charge de « l'Acquéreur ».

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur le prix de la rétrocession.

Les cessions qui seront faites par le Concessionnaire concerneront, soit des terrains non bâtis, mais équipés en vue de la construction à usage commercial, artisanal ou industriel, soit des terrains bâtis, c'est-à-dire sur lesquels seront édifiés par le Concessionnaire ou par toute autre personne qui pourrait se substituer à lui, un ou plusieurs bâtiments industriels.

Dans les deux cas, la vente des terrains est effectuée aux conditions ordinaires et de droit et aux conditions particulières définies ci-après.

1.3 - Plan - Contenance - Etat du terrain

Chaque terrain vendu fera l'objet d'un plan de bornage dressé par un Géomètre-Expert, et sera borné conformément à ce plan qui indiquera en outre la contenance. Avant la signature l'acquéreur pourra faire vérifier à ses frais le bornage et la contenance, mais après signature de l'acte authentique aucune réclamation ne sera plus admise.

Tout acquéreur prendra le terrain dans l'état où il se trouvera le jour fixé pour l'entrée en jouissance et ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, en particulier au sujet de la position de la voie desservant les lots et de la viabilité installée dans l'opération.

Tout acquéreur déclare en outre bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visités sur place.

1.4 - Charges

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent être assujettis.

1.5 - Servitudes

Les acquéreurs souffriront sans indemnité toutes servitudes frappant leur terrain comme celles qui peuvent être portées sur les parties communes dont ils ont collectivement la jouissance.

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage souterrain ou aérien des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphone et des fossés d'écoulement des eaux pluviales, qui, pour des raisons techniques ou financières peuvent traverser leur terrain.

Les servitudes qui en résulteront seront définies lors de l'achèvement des travaux et entraîneront la responsabilité de l'acquéreur au cas où des dégradations aux équipements traversant son terrain surviendraient de son fait.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à la construction sur l'une des parties communes de la ZAC, d'un poste de transformation nécessaire à l'alimentation de la présente ZAC. L'emplacement éventuel de ce poste sera défini par les services EDF et sera précisé par eux.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à la mise en place sur son lot du coffret d'alimentation électrique basse-tension du lot voisin, ainsi que du câble correspondant.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à la mise en place sur son lot en limite du domaine public de poteaux EDF installés conformément aux avis des services techniques EDF.

Les services EDF jouiront d'une servitude de passage leur permettant d'installer le nombre de câbles électriques souterrains ou aériens nécessaires à leur exploitation sur les voies et parties communes de la ZAC.

Les équipements communs qui seraient endommagés au cours de ces travaux, comme au cours des travaux de passage de câbles ou des travaux d'entretien et de maintenance de ce réseau seront remis en état par les services EDF.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à l'emprise sur son lot du talus de la route en déblais ou en remblais. Il devra en outre, assurer l'entretien et la maintenance de ce talus.

En outre, les acquéreurs ne pourront s'opposer à tous travaux nécessaires à la réparation ou l'entretien des équipements se trouvant sur leurs terrains, mais pourront exiger la remise en état des lieux.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer au passage sur les voies de véhicules et de piétons étrangers à la zone.

Les Acquéreurs et l'Association Syndicale ne pourront s'opposer à l'intégration de tout ou partie des équipements publics gérés par l'Association Syndicale dans le domaine de la CCEL suite à une délibération expresse demandant le transfert de propriété.

1.6 Les actes de vente consentis par « l'acquéreur » en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

CHAPITRE II - CONDITIONS DE LOCATION et CONCESSION D'USAGE

2.1 « L'acquéreur » s'engage à soumettre au « Concessionnaire » pour agrément préalable tout candidat à la location ou à une concession d'usage; Dans sa demande, « l'acquéreur » fera obligatoirement état de l'identité du locataire ou utilisateur candidat, ainsi que de la nature de son activité ; « le Concessionnaire » fera connaître sa réponse dans le délai d'un mois au plus tard suivant la date à laquelle il aura été saisi du projet.

2.2 Les contrats de location et concession d'usage consentis par « l'acquéreur » en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

CHAPITRE III - PROGRAMME DE CONSTRUCTION ET UTILISATION DES TERRAINS

3.1. Le Concessionnaire envisage de procéder à la division du terrain, selon un plan de piquetage établi par un Géomètre-Expert, pour constituer des lots nus, aménagés, sur lesquels les acquéreurs feront édifier des constructions.

3.2. Les terrains cédés ou conservés par le Concessionnaire ne peuvent recevoir que des constructions conformes aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-BONNET-DE-MURE et aux prescriptions définies ci-après.

3.2.1. Les constructions à édifier ne devront pas comporter de niveaux qui ne soient pas raccordables gravitairement aux réseaux des eaux usées et des eaux pluviales.

3.2.2. Clôtures

Les projets de clôture devront faire partie du dossier de permis de construire.

3.2.3. Eaux pluviales

La ZAC est située à proximité directe du futur périmètre de protection rapprochée zone B du captage de l'Afrique à Chassieu, suite au rapport de préconisation en date du 25 Novembre 1997.

Certaines prescriptions relatives aux nouvelles constructions doivent être appliquées :

- *les eaux d'extinction d'éventuels incendies* doivent pouvoir être confinées sur le site pour les locaux à usage industriel. Pour les locaux à usage artisanal et commercial cette disposition doit également être envisagée.

- *les eaux pluviales des toitures, les eaux géothermiques et les eaux de refroidissement* peuvent être infiltrées préférentiellement par système de drain superficiel dans une bande de 3m le long des voies publiques. Un contrôle des dispositifs doit être possible.

- *les réseaux de collecte et d'assainissement* doivent être étanchés. Ils doivent faire l'objet d'un contrôle périodique tous les 10 ans.

- *les stockage de produits* susceptibles de porter atteinte à la qualité de la nappe ne doivent en aucun cas être enterrés ; ils doivent être étanches sur dispositifs étanches ou dans des locaux étanches et résistant en cas d'éventuel incendie avec des réseaux de récupération spécifiques isolés des réseaux d'assainissement ; ils doivent être accessibles aux contrôles ; ils doivent faire l'objet d'un contrôle périodique.

- les aires de manipulation, chargement, déchargement de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité de la nappe sont couvertes, étanches et munies de dispositifs de récupération spécifiques isolés des réseaux d'assainissement.

- les terrassements autorisés sont ceux strictement nécessaires à la réalisation des fondations et des VRD.

3.2.4. Bonne tenue générale

Tous les terrains, même non construits devront être tenus en bon état de propreté. Les constructions ainsi que les jardins devront être entretenus convenablement.

Sont prohibés :

les dépôts de quelque nature qu'ils soient (immondices, matériaux, vieux véhicules, etc.....),

3.3. Surfaces constructibles

Sur l'ensemble de la zone, il est appliqué pour chaque terrain un coefficient d'Emprise au Sol de 0.5.

La parcelle cédée aura :
une surface de m^2

L'emprise au sol des bâtiments édifiés représentera :

La Surface Hors Œuvre Nette à réaliser sur le tènement sera de :

3.4. Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

Commencer sans délai les études pour la réalisation des constructions envisagées.

Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte authentique.

Avoir réalisé les constructions dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire pour ce qui concerne le clos, le couvert et les enduits.

3.5. Prolongation éventuelle de délai

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser sa construction. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

CHAPITRE IV - RESOLUTIONS

4.1. Les actes de vente ou location qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges seront nuls et de nul effet.

4.2. En cas de non-respect des dispositions de l'article 3.4 par l'acquéreur et après mise en demeure restée sans effet pendant un mois, le Concessionnaire pourra résilier l'acte de vente ou de location. Sa décision sera notifiée à l'acquéreur par voie d'huissier. Le Concédant pourra se substituer au Concessionnaire pour résilier l'acte de vente si le Concessionnaire n'engage pas de procédure.

4.3. le Concessionnaire ou le Concédant se réservent le droit de désigner un nouvel acquéreur, le constructeur défaillant ne pourra s'opposer à la mutation au prix auquel il a effectué l'acquisition hors frais de mutation.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE, DES CONSTRUCTEURS, ACQUEREURS, LOCATAIRES OU UTILISATEURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

CHAPITRE I - REGLES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

1.1. Terrains publics, privés ou communs

Les terrains de la zone font l'objet d'une distinction entre :

- a) Les terrains destinés à être incorporés aux voies et espaces publics.
- b) Les terrains à bâtir destinés à être cédés aux acquéreurs, locataires ou utilisateurs.
- c) Les terrains destinés à être cédés à l'Association Syndicale

1.2. Terrains destinés à être publics

1.2.1 Prescriptions de chantier

Pour sauvegarder la bonne tenue de la zone pendant la durée des travaux de construction, les acquéreurs, locataires ou utilisateurs et également le Concessionnaire qui feraient construire, s'obligent à respecter et faire respecter par leurs entrepreneurs les recommandations suivantes :

- 1) Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant cette période, peuvent être disposés sur les terrains intéressés, mais en aucune façon sur l'emprise des voies.
- 2) Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans la zone en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pour la construction elle-même et, dans ce cas le sol devra être comblé et convenablement nivelé après extraction.
- 3) Il est interdit de fabriquer du béton sur les voies.

4) Il est interdit d'évacuer l'eau de nettoyage des bétonnières dans le réseau d'assainissement.

5) Les entreprises devront prévoir des protections pour éviter :

- le poinçonnement des enrobés par les engins,
- la dégradation des enrobés par la circulation d'engins à chenilles,
- la dégradation des bordures qui devront être protégées aux endroits de passage d'engins ou camions.

6) Le Concessionnaire devra veiller auprès des entreprises assurant les travaux d'aménagement de la zone, que la voie d'accès reste en permanence en état de voie circulaire dans les conditions normales de sécurité et ce, pendant toute la durée du chantier.

7) Les acquéreurs, locataires ou utilisateurs devront rembourser au Concessionnaire ou à l'Association Syndicale, lorsque cette dernière aura pris en charge les espaces communs, toute dépense de réparations des dégâts éventuellement causés par eux ou leurs entreprises aux ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement général.

Les acquéreurs, locataires ou utilisateurs sont donc invités à insérer dans leurs marchés de travaux les clauses nécessaires de responsabilité des entreprises.

1.2.2 Obligation d'assurance

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie avec une clause contre le recours des voisins, toute construction élevée sur son terrain dès le début des travaux.

De même, les locataires ou utilisateurs devront être assurés contre l'incendie et le recours des voisins.

1.2.3 Frais et Honoraires

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais divers, droits et honoraires inhérents à son acte de vente.

CHAPITRE II - RESEAUX ET BRANCHEMENTS

2.1. Obligations du Concessionnaire

Le Concessionnaire s'engage à assurer conformément au programme des équipements publics et dans les délais prévus, la réalisation des voies, trottoirs, espaces verts, ainsi que des réseaux tant d'approvisionnement que d'évacuation (eau, électricité, éclairage public, téléphone, égouts.....) jusqu'en bordure des terrains cédés.

Dès la remise des ouvrages publics à la collectivité ou aux organismes concessionnaires, ceux-ci en assureront l'entretien. A cette date, les ouvrages deviendront leur propriété et le Concessionnaire fera remise gratuite de tous ses droits sans que les acquéreurs, locataires ou utilisateurs ne puissent s'y opposer.

De même, l'Association Syndicale assurera l'entretien, dès qu'ils lui seront remis, des ouvrages qui doivent devenir sa propriété.

2.2. Obligations des Acquéreurs, locataires ou utilisateurs

Concernant les branchements en eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité et téléphone, les acquéreurs, locataires ou utilisateurs seront tenus de se raccorder à leurs frais aux réseaux, exclusivement sur les attentes amenées en limite de leurs terrains. Il est précisé qu'en assainissement, les acquéreurs, locataires ou utilisateurs devront effectuer le branchement en système séparatif, les eaux usées devront être rejetées dans le réseau prévu à cet effet.

Les eaux pluviales des toitures seront traitées directement par les acquéreurs, locataires ou utilisateurs des lots et réinjectées dans le sol de leur parcelle, dans une bande de 3m le long des voies publiques par un système de drain superficiel avec regards de contrôle visitables

Chaque acquéreur, locataire ou utilisateur devra s'assurer avant construction, de ces niveaux de rejet des eaux usées afin de permettre un raccordement obligatoirement gravitaire à ce réseau. Il en sera de même pour les eaux pluviales.

Les acquéreurs, locataires ou utilisateurs feront leur affaire personnelle de tous contrats d'abonnements à souscrire auprès des organismes intéressés et en supporteront les charges de toute nature. Il en sera de même pour les frais ou droits de branchements aux différents réseaux, en particulier au réseau d'assainissement, ainsi qu'au réseau d'eau potable. Ces réseaux seront entièrement souterrains.

Les acquéreurs, locataires ou utilisateurs sont, par les présentes, informés que la collecte des ordures ménagères sera réalisée par les Services Municipaux, à l'emplacement prévu au Plan des Equipements, où seront installés par le Concessionnaire des bacs collectifs nécessaires.

TITRE III

CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

CHAPITRE I - UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1.1. Parties communes

Les espaces libres, les voiries ainsi que tous les équipements d'intérêt collectif qui y seront installés constituent des parties communes de la zone. Celles-ci seront cédées par le Concessionnaire au Concédant et aux organismes concessionnaires pour ce qui est prévu dans le traité de concession de la ZAC et pour le reste à l'Association Syndicale définie au chapitre II ci-après, articles n°2.1 et 2.2.

1.2. Servitudes de passage, de branchement et d'usage

Le Concessionnaire se réserve expressément le droit, tant pour eux-même que pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait de droit, d'utiliser à titre gratuit pour le service, l'usage et l'aisance de tous terrains contigus ou non acquis ultérieurement et pour toute modification ou extension, les voies d'accès, voirie, espaces verts et espaces communs du présent programme, de même que toutes canalisations d'alimentation en eau, égouts, assainissement, électricité, gaz, PTT, etc..., créées ou à créer et ceci, sans que les locataires, utilisateurs ou occupants ou l'Association Syndicale ne puissent s'y opposer ou prétendre à aucune indemnité, dans la limite de la capacité des réseaux.

En conséquence, il bénéficiera, à titre gratuit de tous les droits de branchements correspondants, ainsi que de tous droits de passage tous usages.

Le coût de ces branchements sera à sa charge ainsi que les structures de raccordement aux voies et canalisations. Les locataires, utilisateurs ou occupants des lots créés, bénéficiant de ces droits de passage, d'accès et de branchements, participeront aux dépenses d'entretien et de fonctionnement des voies d'accès et de canalisations sur lesquelles ils seront branchés proportionnellement à leur nombre de lots, par rapport au nombre de lots de l'ensemble totalisés.

Ces servitudes de branchement, de passage et d'usage bénéficieront au fonds dominant après acquisition par le bénéficiaire sans autres formalités et par la seule réalisation matérielle des branchements en cause ou de l'utilisation des voies et espaces communs.

Par ailleurs et de stipulation expresse, en dehors de toutes acquisitions, le Concessionnaire pourra céder à sa convenance au bénéfice des fonds voisins l'usage de toutes canalisations d'alimentation en eau, égout, assainissement, électricité, gaz qu'il a créé pour la desserte du présent programme.

Toutefois cette possibilité devra être limitée à la capacité des conduites en place et ne pas entraîner pour les locataires, utilisateurs ou occupants du présent programme quelque frais que ce soit.

Au cas où des renforcements de conduites s'avèreraient nécessaires, tous frais y afférents et la remise en état des lieux demeureront à la charge exclusive du bénéficiaire de ces droits de branchements.

Pour le présent article, sont considérés comme fonds dominant, les parcelles :

- ✓ *section AN : n°10 – 23- 24*
- ✓ *section AM : n°4 - 5 - 6 - 11 – 12 – 13- 39 – 40 – 41 – 47 – 52 – 58*
- ✓ *Commune de Genas – section ZL n°54 - 55*

et comme fonds servant, l'assiette de la ZAC.

1.3. Entretien

L'Association Syndicale sera tenue d'assurer définitivement l'entretien des parties communes qui resteront sa propriété et d'assurer l'entretien des espaces libres, voie et d'équipement en l'attente de leur remise aux organismes concessionnaires.

Toutes les parties communes devront être tenues constamment en parfait état de propreté et d'entretien, en particulier les espaces verts privatifs qui devront être entretenus par les locataires, utilisateurs ou occupants dès qu'ils auront été réalisés.

Les systèmes d'infiltration des eaux pluviales, tels que : puits d'infiltration, système de débordage, déshuilage et décantation, devront faire l'objet d'un entretien régulier, par les soins de l'Association Syndicale. Cet entretien devra être assuré au minimum tous les quatre ans, et en tout état de cause, après chaque épisode pluvieux important.

L'ensemble des dépenses d'entretien des parties communes sera supporté par les locataires, utilisateurs ou occupants et Concessionnaire au prorata des droits de chacun (conformes aux Statuts de l'Association syndicale).

1.4. Signalisation

L'Association Syndicale et éventuellement le Concédant ou les organismes concessionnaires des équipements pourront placer sur les voies et espaces libres toutes installations d'intérêts communs telles que candélabres, bornes, poteaux indicateurs, etc.....

Les locataires, utilisateurs ou occupants seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toute installation d'intérêt général.

1.5. Dégradations

Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité de la zone ou à ses accessoires, soit par lui-même soit par les entreprises ou personnels qu'il aura engagé.

1.6. Circulation

Le sol des voies et plates-formes demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique sauf modification légale du programme d'aménagement.

Les locataires, utilisateurs ou occupants auront les mêmes droits de circulation, sans distinction que leurs terrains aient accès ou non sur ces voies.

1.7. Tenue générale

Les terrains, les constructions, les espaces libres, les espaces verts, les voies et parties communes doivent être tenus constamment en parfait état de propreté de manière à ce que l'aspect de la ZAC ne s'en trouve pas altéré.

En particulier, les haies situées en bordure des voies publiques devront être régulièrement entretenues, les arbustes étant remplacés si nécessaire.

De même, tous les équipements de la ZAC et notamment ceux qui se rapportent à l'écoulement des eaux devront être vérifiés et nettoyés périodiquement par l'Association Syndicale de manière à éviter débordements et inondations.

Les locataires, utilisateurs ou occupants de la zone ne devront faire aucun dépôt de quoi que ce soit sur les voies, trottoirs et parties communes. Ils ne devront pas également laisser en stationnement prolongé des véhicules et matériels tels que caravane, camping-car, bateau, camion, etc....

Les constructions à édifier sur la zone forment un ensemble à usage principal d'activités commerciales, industrielles et tertiaires dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

1.8. Transfert éventuel de propriété

Les locataires, utilisateurs ou occupants et l'Association Syndicale ne pourront s'opposer à l'intégration de tout ou partie des équipements publics gérés par l'Association Syndicale dans le domaine du concédant suite à une délibération expresse demandant le transfert de la propriété.

CHAPITRE II - ASSOCIATION SYNDICALE

2.1. Constitution - Objet

Se constitueront, si nécessaire, en une Association Syndicale libre, tous les propriétaires présents ou à venir des terrains cédés.

Chaque acquéreur en fera partie de plein droit par le fait même de son acquisition.

Cette Association sera constituée et gérée, conformément aux dispositions de la Loi du 21 juin 1865 et de toutes les Lois et décrets subséquents.

Cette Association sera constituée par les soins du Concessionnaire avec le premier acquéreur dès la vente du premier lot, et fonctionnera aux conditions et modalités fixées dans les statuts à intervenir ultérieurement.

Il incombe à cette Association, dans les conditions fixées par les dispositions du Code de l'Urbanisme, du présent Cahier des Charges et des statuts, à prendre en charge la gestion et l'entretien des voiries, espaces libres et ouvrages d'équipements communs.

Elle aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif qui n'auraient pas été cédés à ses membres, à la collectivité publique ou aux organismes concessionnaires, des voies non classées dans le domaine public, des ouvrages qui, par leur fonction ou leurs caractéristiques, sont réservés à l'usage commun.

2.2. Fonctionnement

La première assemblée générale de l'Association Syndicale se réunira à la diligence du Concessionnaire, dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

Les statuts de l'Association seront déposés au rang des minutes du Notaire de l'opération.

Les statuts précisent obligatoirement que les membres de l'Association seront tenus de contribuer aux dépenses de l'Association au prorata des surfaces acquises.

Chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation imposer aux locataires, utilisateurs ou occupants l'obligation d'adhérer à l'Association.

TITRE IV

VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Le présent document s'applique à la zone d'aménagement concerté du Chanay, sur la commune de Saint Bonnet de Mure.

Il détermine les règles architecturales et paysagères s'appliquant aux constructions et aux espaces privés. Tout acquéreur, propriétaire ou Concessionnaire, devra tenir compte des prescriptions de ce cahier lors de toute conception et réalisation sur son terrain.

OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX DE LA ZAC

Pour l'aménagement de la ZAC du Chanay, il est souhaité une présence forte de végétal pour végétaliser le plus possible les emprises publiques et les marges de reculement.

La végétalisation se manifeste par les éléments suivants :

- végétalisation des bassins d'orage et création d'un bassin d'agrément autour du restaurant d'entreprise de la ZAC
- alignement de chênes le long des trames viaires
- haies bocagères libres en accompagnement de voirie et des clôtures
- cheminement piétonnier agrémenté de fruitiers d'ornement

L'expression d'une bonne image de marque et d'une bonne qualité de vie à l'intérieur de la zone sera établie sur l'unité de perception globale du site. Cette exigence d'unité sera donnée prioritairement par la force du traitement paysager des espaces publics, par un ensemble de règles fondamentales d'architecture et par un système de clôture.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Aspect des constructions

➤ **Volumétrie**

On privilégiera des volumes simples et cohérents entre eux.

Les grands volumes devront présenter un rythme de façade tous les 50 mètres au moins. Ce rythme se traduira par une coupure volumétrique, une différence de matériaux, mais ne pourra pas se limiter à un changement de couleur.

➤ **Matériaux et couleurs**

Les matériaux utilisés seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au vieillissement.

La mise en œuvre sera soignée.

Les matériaux utilisés en toiture devront présenter un aspect homogène et de grande qualité.

En règle générale, on recherchera une expression unitaire des volumes construits dans une gamme de couleurs à dominante claire. Une polychromie ponctuelle pourra être admise.

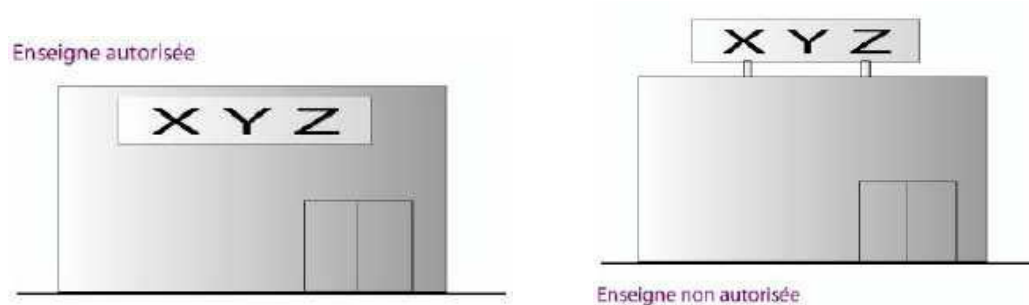
Transformateurs, locaux techniques et locaux poubelles

- Les transformateurs et installations techniques seront :
- soit intégrés au volume des bâtiments,
- soit réalisés sous forme de pavillons. Les toitures de ces pavillons ne seront pas couvertes de tuiles.

Enseignes

Les enseignes ne pourront être positionnées que sur la façade du bâtiment ou intégrées à l'architecture des toitures sans pouvoir dépasser le niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, et sur l'ensemble du portail en entrée de lot.

Elles devront s'intégrer à l'architecture générale des bâtiments et utiliser des matériaux de bonne qualité.



Entrée des lots

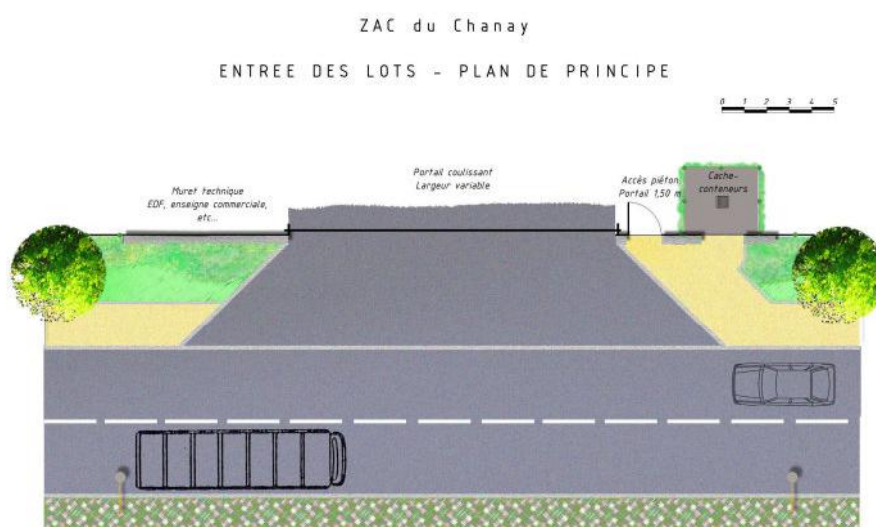


L'entrée de chaque lot permettra de donner une image soignée de la société concernée, tout en offrant les équipements techniques tels qu'un cache-conteneur et un muret technique avec coffrets EDF-GDF, boîte aux lettres... Le portail coulissant de 15 mètres permet l'accès de véhicule au gabarit important. Sur le côté, le portillon permet l'accès piéton. La bande végétalisée et les haies fleuries sont prolongées jusqu'au portail pour assurer la continuité de ce cordon

végétal tout le long des voies. Cette végétalisation permet la dissimulation des équipements de chaque entrée, tout en permettant une certaine homogénéité sur l'ensemble de la ZAC.

Les murs techniques seront réalisés par l'aménageur pour une homogénéité de traitement de l'ensemble de la zone.

Les ensembles d'entrée seront en harmonie avec les clôtures (voir prescriptions paysagères).



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Le présent cahier de prescriptions a pour but la mise en place d'une image verte au sein de la ZAC du Chanay, afin de lui conférer une identité et une ambiance de qualité tout au long de l'année, d'offrir une bonne lisibilité de ses voiries et de ses espaces publics, de résoudre le problème des limites et de s'intégrer au mieux aux dynamiques naturelles de son environnement existant.

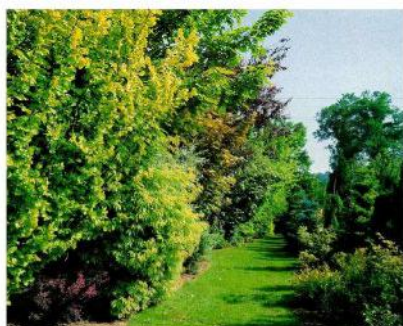
Les prescriptions paysagères portent essentiellement sur :

- la création de haies fleuries libres, en complément des différentes clôtures
- les plantations des stationnements privatifs
- le traitement des espaces résiduels
- la mise en place de dispositifs de clôtures et portail.

Création de haies fleuries libres

La totalité des clôtures entourant les lots seront intégrées dans des haies bocagères fleuries composées de diverses essences aux feuillages et/ou aux floraisons d'intérêt. Ce paysage bocager ainsi recréé met des touches de couleurs au cœur des lots de la ZAC. La plantation des végétaux se fera de part et d'autre de la clôture. Ces plantations concernent aussi bien les limites de lots sur voiries internes et extérieures que les limites séparatives latérales et les limites en fond de parcelle.

En cas de place restreinte, les plantes grimpantes (Chèvrefeuille – *Lonicera*, Vigne vierge - *Parthenocissus*) pourront être substituées à ces haies libres.



Aubépine
(*Crataegus*)



Cornouiller
sanguin
(*Cornus*)



Fusain
(*Euonymus*)



Noisetier
(*Corylus*)



Prunelier
(*Prunus spinosa*)



Sureau noir
(*Sambucus nigra*)



Viorne
(*Viburnum opulus*)



Troène
(*Ligustrum*)



Cognassier
(*Chaenomeles*)



Corète du Japon
(*Kerria*)



Deutzia



Forsythia



Kolwitzia



Lilas
(*Syringa vulgaris*)



Rosier paysager
(*Rosa*)



Spirée
(*Spiraea*)

Plantations des stationnements privatifs

Les plantations seront réparties uniformément sur toute la surface du parking. Un ratio d'un arbre pour 6 places de stationnement devra être respecté.

Les arbres seront plantés en pleine terre ou dans des îlots d'une largeur minimum de 2 m, dans une fosse d'arbre de 2x2x1,5 m minimum.

Chaque parking sera planté avec une essence unique d'arbre-tige (en 18/20 ou 250/300) à choisir dans la liste suivante :

- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Noisetier de Byzance (*Corylus colurna*)
- *Platanus x orientalis*
- Chêne de Bourgogne (*Quercus cerris*)
- Tilleul des bois (*Tilia cordata*)
- Orme blanc (*Ulmus glabra*)

Traitement des espaces résiduels

Les espaces libres correspondant à des surfaces non occupés par les constructions, les voies, les stationnements, les chemins piétons ou les aires de détente seront traités avec un engazonnement ou les plantes couvre-sol suivantes :

- Céanothe rampante (*Ceanothus thyrsiflorus*)
- Lierre à grosses feuilles (*Hedera colchica*)
- Millepertuis à grandes feuilles (*Hypericum calycinum*)
- Pervenche (*Vinca major*)

Ces espaces recevront un entretien régulier principalement pour les zones engazonnées qui seront tondues régulièrement. L'effet de friche ou de jachère de ne sera pas toléré.

Clôtures et portail

Les clôtures seront implantées en limite de parcelle et adossées systématiquement à une composition végétale.

➤ Clôtures

- Descriptif :
- grillage simple torsion à maille de 4,5 plastifié vert
 - fil vertical et horizontal de 3,5mm
 - poteaux métal en T ou rond
 - coloris vert RAL 6009

➤ Portail d'entrée de lot

Le portail sera implanté dans la continuité de la clôture, en retrait de 5 mètres de la voirie.

- Descriptif :
- Cadre de trois lisses profil horizontal
 - remplissage tube diamètre 25 mm, espacement 11 cm
 - poteaux métal section carrée 20x20 mm
 - coloris vert RAL 6009

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

1.1. Litiges et contestations

Tous différends qui pourraient naître entre les parties ou les ayants droit, à propos de l'interprétation ou de l'application du présent Cahier des Charges, des documents annexés ou des conventions passées entre elles, seront soumis à la conciliation des deux parties.

La partie la plus diligente fera part de ses observations par lettre recommandée avec accusé de réception, résumant les données du différend. Faute d'accord dans les deux mois suivant la réception de ladite lettre le litige sera soumis au Tribunal compétent.

1.2. Force obligatoire des présent(e)s

La signature des actes de vente et des actes contenant location ou concession d'usage entraîne une adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur, locataire ou utilisateur.

Chaque acte de vente, location ou concession d'usage devra prévoir la clause suivante imposée à l'acquéreur, le locataire ou l'utilisateur :

« Le bénéficiaire du présent acte reconnaît avoir pris connaissance du cahier des charges de cession, de location ou concession d'usage des terrains et accepte l'obligation qui lui est faite d'en respecter les dispositions »

1.3. Modifications

Après achèvement de la ZAC, constaté par l'autorité compétente, les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges pourront être modifiées dans les mêmes conditions de majorité que celles prévues par la Loi en matière de modification de règlement de lotissement.

Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics ou les organismes distributeurs de fluide ou d'énergie devront en outre, recevoir l'accord du service concerné.

Fait à GENAS, le
Le Concédant