



Ouest **Rhodanien**
Communauté d'agglomération

SITE PICHOMARD

COMMUNE D'AMPLEPUIS

Cahier des charges de cession de terrain

Table des matières

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 - Objet du cahier des charges	4
Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges	4
CHAPITRE II : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DÉPENSES Y AFFÉRENTES	5
Article 3 - Equipements communs	5
Article 4 - Réalisation des équipements communs et obligations de l'aménageur à l'égard des équipements communs.....	5
Article 5 - Propriété des équipements communs et risques les concernant	5
CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION	6
Article 6 - Coordination architecturale.....	6
Article 7 : Réalisation des travaux de construction.....	7
Article 8 - Sujétions relatives aux travaux de construction.....	7
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES	8
Article 9 - Entretien extérieur des constructions	8
Article 10 : Entretien des espaces verts	8
Article 11 - Écoulement des eaux.....	8
Article 12 - Arbres et plantations	8
Article 13 – Affichage et signalétique.....	9
Article 14 - Protection anti-nuisances - politique générale de l'environnement.....	9
Article 15 - Obligation de contracter une assurance.....	9
CHAPITRE V : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR L'AMENAGEUR	10
Article 16 - Délivrance	10
Article 17 – Garanties	10
Article 18 - Mesurage et bornage.....	10
Article 19 - Servitudes	11
Article 20 - Contributions et charges.....	11
Article 21 - Objet de la cession.....	11
Article 22 - Délais d'exécution	11
Article 23 - Prolongation éventuelle des délais.....	12
Article 24 - Résolution en cas d'inobservation des délais	12
Article 25 - Vente, location, morcellement des terrains cédés.....	12

ARTICLE 26 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX	13
Article 27 - Frais et honoraires	13
Article 28 - Autres dispositions.....	13
Annexe n°1 : Tableau relatif aux travaux de viabilité et de construction	14

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère contractuel applicables aux parcelles AI 314 et AI 273
- Les conditions générales des ventes qui seront consenties par la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR), vendeur, de même que les conditions des reventes successives et des locations qui pourront être consenties par l'aménageur.

Ainsi, devront être respectées les dispositions contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrain reproduit in extenso dans les conventions valant compromis, promesse de cession et d'achat ainsi qu'aux actes de vente, celles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme d'Amplepuis.

Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges

1° Les règles visées à l'article 1 s'imposeront contractuellement dans les rapports entre l'aménageur et les propriétaires des lots ainsi que dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, le présent cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou encore de reventes ou locations successives.

2° La COR veille à faire assurer le respect du présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de la Communauté d'agglomération.

En cas de litige, le tribunal de grande instance de Lyon est compétent pour toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

3° Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur, issus du présent cahier des charges. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, l'aménageur ou la Communauté d'Agglomération puissent être mis en cause.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DÉPENSES Y AFFÉRENTES

Article 3 - Equipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voies de desserte et places de stationnement,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales et bassin de rétention,
- réseaux d'assainissement avec raccordement à l'égout communal,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication,
- espaces publics et espaces paysagers.

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande de permis d'aménager.

Article 4 - Réalisation des équipements communs et obligations de l'aménageur à l'égard des équipements communs

1° La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive de l'aménageur, qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant du permis d'aménager, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.

Les détails relatifs aux travaux de viabilité sont traités dans le tableau annexe n°1.

2° L'aménageur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de leur réalisation.

3° Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part de l'aménageur pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, à la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

4° Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre de l'aménageur et, le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages ne pourront être exercées que par les attributaires des lots.

Article 5 - Propriété des équipements communs et risques les concernant

L'aménageur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le permis d'aménager.

Ces parcelles et équipements à usage commun resteront la propriété de la COR qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Néanmoins, les occupants seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leurs incomberaient, après une simple mise en demeure émanant de la COR.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 6 - Coordination architecturale

« L'acquéreur » est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions, qui travaillera en collaboration avec les services de la COR.

« L'acquéreur » est tenu de disposer de l'accord écrit de la COR sur son projet, avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il remettra à la COR, au plus tard 6 semaines avant son dépôt en mairie, un dossier projet du permis de construire comportant notamment :

- **un plan d'ensemble**, inséré dans son environnement proche, sur fond de plan topographique faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings (nombre de places créées, surfaces totales), les espaces verts, les clôtures, les réseaux et branchements de toute nature, l'implantation du bâti...
- **le plan de chaque niveau des bâtiments** avec indication des surfaces de plancher, les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux, avec mention des points de niveau,
- **l'élévation des différentes façades**,
- **un rapport descriptif sommaire** précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur. Il est primordial d'indiquer leur provenance afin de favoriser l'utilisation de matériaux locaux et régionaux.
- **une notice technique vrd** précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux, notamment d'eaux pluviales,
- **un plan de végétation** sur fond de plan topographique mentionnant obligatoirement et au minimum les plantations envisagées avec indication des essences et des densités de plantation.
 - ce plan sera accompagné d'une brève **notice indiquant les mesures d'entretien** envisagées, ainsi que le montant des dépenses projetées au titre des investissements et de la gestion des espaces verts à la charge de « l'acquéreur »,

Ces documents devront être suffisamment précis pour permettre à la COR de valider l'adéquation du projet avec ses ambitions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

La COR fera connaître son avis par écrit dans un délai **d'un mois au plus tard** après la remise du dossier projet du Permis de Construire.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de la COR, « l'acquéreur » est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai de 15 jours.

Au stade de la réalisation, « l'acquéreur » s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le permis de construire obtenu et à laisser libre accès du chantier, pendant toute la durée de celui-ci, à un représentant de la COR.

Au cas où ses engagements ne seraient pas respectés, « l'acquéreur » dispose d'un délai de deux mois, après la mise en demeure de la COR, pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article 29.

En cas de modifications du permis de construire, « l'acquéreur » devra présenter à la COR un dossier projet de modification de PC et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. La COR disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande par le service attractivité et développement économique.

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

Article 7 : Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit quand il l'entend, à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du Permis d'Aménager, après avoir obtenu un permis de construire, sous réserve des dispositions prévues aux articles 23, 24 et 25 du cahier des charges.

La COR pourra être conviée à la réunion de lancement de chantier, à 1 ou 2 réunions de chantier, ainsi qu'à la réunion de réception des travaux, afin de s'assurer de la conformité du déroulement des travaux et du projet avec ses engagements.

Les détails relatifs aux travaux de construction sont traités dans le tableau annexe n°1.

En cas de besoins de renforcement des voiries et réseaux divers, le coût des renforcements qui pourraient être rendus nécessaires serait à la charge de « l'acquéreur ».

Il est conseillé aux acquéreurs d'intégrer des infrastructures de stationnement doux sécurisées dans l'aménagement de sa parcelle.

Article 8 - Sujétions relatives aux travaux de construction

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot concerné. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et de la COR de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, noues, bassin de

rétenion, trottoirs, espaces paysagers ou autres équipements communs. « L'acquéreur » aura la charge de la réparation des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts exécutés par la COR.

Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de ses véhicules.

En cas de mise en demeure de faire, adressée par la COR et demeurée infructueuse dans le mois qui suit, celle-ci fera directement exécuter aux frais de « l'acquéreur », l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 9 - Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Lorsque cela est nécessaire, les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les 3 ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits et au moins tous les vingt ans.

Article 10 : Entretien des espaces verts

L'aménagement des espaces verts de la parcelle tiendra compte des principes explicités dans le règlement du permis d'aménager et le règlement du PLU d'Amplepuis.

La gestion des plantations sera adaptée selon les espaces, le type de plantations et leur vocation, sur le mode de la gestion différenciée.

L'utilisation de produits phytosanitaires est proscrite.

Les besoins d'arrosage des plantations devront être assurés grâce à un dispositif de récupération des eaux pluviales. Aucun système d'arrosage automatique ou manuel ne pourra être branché sur le réseau d'adduction d'eau potable, ceci afin de limiter la pression sur la ressource en eau.

« L'acquéreur » devra lutter contre la prolifération des plantes invasives : ambrosie, renouée du Japon... Il assurera un fauchage régulier avant floraison, en particulier après la phase de travaux où les mouvements de terre favorisent leur développement.

Article 11 - Écoulement des eaux

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Article 12 - Arbres et plantations

1 ° Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est cause.

2° Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Article 13 – Affichage et signalétique

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes et dans le respect des dispositions du règlement du permis d'aménager.

- pour les enseignes professionnelles,
- pour les panneaux dits de chantier.

L'intégralité de ces éléments d'affichage et de signalétique devront être intégrés au projet dès sa conception et validés par la COR dans le cadre de la pré-instruction du dossier en amont du dépôt de la demande de permis de construire en mairie.

Tout ajout ultérieur fera l'objet d'une demande d'avis et d'agrément auprès de la COR.

Article 14 - Protection anti-nuisances - politique générale de l'environnement

Dans le but de répondre aux impératifs de protection du site, le propriétaire s'engage à respecter les mesures ci-dessous énoncées :

- protection des eaux superficielles et souterraines : aucun rejet d'eau usée ni de liquide nocif ne sera toléré dans les réseaux ou à plus forte raison dans le sol au moyen de puits perdus. Les rejets d'eau de refroidissement ou autres déversements non pollués devront faire l'objet d'un accord préalable des autorités compétentes.
- protection de l'atmosphère : toutes les dispositions devront être prises par les industriels afin qu'aucun rejet nocif nauséabond incommodant la population, compromettant la santé ou la sécurité publique, ou nuisant à la production agricole, aux constructions et monuments, au caractère du site, ne soit effectué dans l'atmosphère.
- protection antibruit : les bruits seront limités de manière à répondre aux prescriptions résultant des textes en vigueur sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres.
- et toutes dispositions réglementaires ou législatives nouvelles à compter du 1 septembre 2023.

Article 15 - Obligation de contracter une assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR L'AMENAGEUR

Article 16 - Délivrance

L'aménageur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

L'aménageur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits de l'aménageur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

Article 17 – Garanties

1° L'acquéreur devra accepter le lot de terrain qui lui a été vendu dans l'état où il se trouvera à la date prévue pour la remise

2° Sans préjudice des dispositions particulières stipulées en l'article 5 du présent cahier des charges pour les équipements internes au lotissement, l'aménageur est tenu dans les conditions prévues par le Code Civil, à la garantie des vices cachés du sol et du sous-sol pouvant affecter leur constructibilité telle qu'elle est déterminée par le règlement du permis d'aménager.

A cet égard, l'aménageur déclare que le terrain loti ne comporte aucune sujétion particulière.

3° L'aménageur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

A cet égard, il déclare qu'il n'existe sur ledit lot de terrain, aucune inscription et confirmera cette déclaration par un certificat négatif, délivré depuis moins d'un mois par le conservateur des hypothèques compétent et qui demeurera annexé à l'acte de vente.

Article 18 - Mesurage et bornage

Les surfaces figurant sur les plans des deux parcelles AI 314 et AI 273 de la ZA Pichomard d'Amplepuis sont annoncées à titre indicatif et non contractuelles, elles pourront évoluer en raison du bornage ou des impératifs techniques du projet.

Préalablement à la vente d'un lot de terrain, la COR fera procéder à son mesurage et à son bornage par un géomètre expert. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit géomètre expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur d'un lot de terrain ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et de surfaces des lots autres que le sien.

Article 19 - Servitudes

Les acquéreurs subiront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs du décret n°55-22 du 4 janvier 1955.

« L'acquéreur » supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de la ZA de Pichomard et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les décrets et lois concernant l'urbanisme et l'aménagement de cette zone.

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

Article 20 - Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots de terrain à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

Article 21 - Objet de la cession

Les cessions de terrain sont consenties en vue de la réalisation d'un projet immobilier mixte, proposant des lots à vocation artisanale et tertiaire. Il est demandé la réalisation de cellules mitoyennes à destination d'activités artisanales en rez-de-chaussée, ainsi que de lots à destination de bureaux, en étage et/ou en rez-de-chaussée si la densification demandée sur la zone est respectée.

Le projet permettra d'assurer aux entreprises du territoire un parcours résidentiel entrepreneurial, que ce soit dès la création de leur activité (lot réservé par la COR pour une location à tarification progressive, sur comité d'agrément par les porteurs de projets de moins de 3 ans), pendant les premières années d'activités en location, ou à l'acquisition.

Le projet doit présenter des options de services ou espaces mutualisés et promouvoir une vision nouvelle du développement immobilier économique et de la construction par la mutualisation et l'optimisation des ressources. Il convient de privilégier des bâtiments modulaires qui s'adaptent aux besoins concrets de l'entrepreneur.

Ce projet devra être édifié conformément aux dispositions du PLU de la commune d'Amplepuis et du règlement de permis d'aménager.

Article 22 - Délais d'exécution

Les acquéreurs devront :

- déposer dans un délai de 6 mois, à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente, la demande de permis de construire du bâtiment principal nécessaire à l'exercice de l'activité,

- l'acquéreur s'engage à signer l'acte authentique d'acquisition du ou des terrains au plus tard 4 mois après la délivrance du permis de construire. L'acquéreur devra donc prendre toutes dispositions pour obtenir ces financements dans ces mêmes délais.
- l'acquéreur s'engage à débiter les travaux dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique et de les achever et présenter le certificat de conformité dans un délai de 24 mois à compter dudit acte.

L'aménagement des espaces extérieurs (aires de stationnement, espaces verts...) est soumis aux mêmes délais que ceux portant sur la construction des bâtiments.

Article 23 - Prolongation éventuelle des délais

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

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

Article 24 - Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra être résolue par décision de la Communauté d'Agglomération notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

1° Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2° Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux 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 la COR 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 sur la requête de la Communauté d'Agglomération.

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 25 - Vente, location, morcellement des terrains cédés

Sauf conditions différentes, clairement inscrites au compromis et à l'acte de vente, il est interdit à l'acquéreur 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 la COR.

Dans ce cas, celle-ci pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé

dans les conditions prévues par l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu de procéder à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté d'Agglomération, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Toute division et tout morcellement, quel qu'en soit la cause, des terrains cédés, sont interdits, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par la Communauté d'Agglomération, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement.

Aucune location des terrains cédés nus ne pourra être consentie.

Une fois les bâtiments édifiés conformément à l'affectation prévue : « l'acquéreur » qui souhaite louer le bâtiment s'engage à soumettre à la COR pour agrément tout candidat à la location, la COR disposant d'un délai d'un mois pour notifier sa réponse.

Les actes de vente, de location ou de partage, qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

ARTICLE 26 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, « l'acquéreur » sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé la COR par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord. Cette modification de l'affectation de l'établissement pourra relever d'un changement de destination de la construction et à ce titre nécessiter le dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

La COR dispose d'un délai de deux mois pour aviser « l'acquéreur » dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement du Plan Local d'Urbanisme, pour le secteur concerné.

Article 27 - Frais et honoraires

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de ce contrat d'acquisition.

Article 28 - Autres dispositions

Toutes les autres dispositions relatives aux conditions sous lesquelles seront consenties les ventes par l'aménageur, telles que celles concernant le paiement des prix principaux de vente, les réserves de privilège et d'action résolutoire, les déclarations fiscales ou autres exigées par les textes en vigueur, seront insérées dans chaque acte de vente.

Annexe n°1 : Tableau relatif aux travaux de viabilité et de construction

	COR / aménageur	Propriétaire / acquéreur
Terrassement	Aucun travail de terrassement ne sera exécuté par la COR sur l'emprise de la parcelle faisant l'objet de la vente.	« L'acquéreur » aura à sa charge la réalisation de toute étude géotechnique nécessaire à la réalisation de son projet.
Voirie publique	<p>La desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.</p> <p>La réalisation de ces voies publiques prévues dans le Plan Local d'Urbanisme et au permis d'aménager est à la charge de la COR.</p>	<p>« L'acquéreur » prendra en compte l'accès à son lot réalisé sur le domaine public par la COR.</p> <p>Les seuils piétons et véhicules réalisés par l'acquéreur tiendront compte du nivellement général existant du domaine public. Les éventuels aménagements visant à raccorder les seuils des bâtiments ou voies internes au lot devront être réalisés par l'acquéreur uniquement à l'intérieur de son lot.</p>
Branchements et entrées de lots	L'aménageur réalisera les murs d'entrées intégrant la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres...	<p>« L'acquéreur » devra prendre en compte les aménagements réalisés par l'aménageur (configuration des accès aux lots, attentes réseaux ...).</p> <p>« L'acquéreur » aura à sa charge les travaux relatifs aux raccordements aux réseaux divers en limite de sa propriété. Aucun réseau aérien d'électricité et de télécommunications ne sera admis en phase définitive.</p> <p>Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. « L'acquéreur » sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.</p> <p>Le niveau zéro des bâtiments devra être à un niveau suffisant pour permettre le raccordement au réseau d'eaux usées.</p> <p>Les entrées de lots formeront un ensemble incluant un portail le cas échéant, un local pour les ordures ménagères, accessible depuis l'espace public et le mur d'entrée réalisé par l'aménageur.</p> <p>En aucun cas les poubelles ne devront rester visibles en limite de parcelle.</p>
Assainissement	Les regards de branchement EU seront	« L'acquéreur » sera tenu de respecter le règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur sur

(eaux usées)	implantés en domaine public, en limite de parcelle.	la commune d'Amplepuis. L'acquéreur ne pourra pas rejeter ses EU à d'autres endroits sur le réseau, en prévoyant des regards de branchement autres que ceux prévus par l'aménageur.
Assainissement (eaux pluviales)	Les regards de branchement EP seront implantés en domaine privé, en limite de parcelle. La COR assure la rétention collective des eaux pluviales des espaces publics du PAE.	La COR assure la rétention collective des eaux pluviales des espaces publics du PAE. L'acquéreur devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur, avant rejet dans le réseau EP public. « L'acquéreur » sera tenu de respecter le zonage eaux pluviales en vigueur sur la commune d'Amplepuis. L'acquéreur ne pourra pas rejeter ces EP à d'autres endroits sur le réseau, en prévoyant des regards de branchement autres que ceux prévus par l'aménageur.
Alimentation en eau	Un réseau public assurant l'alimentation en eau potable des installations sera mis en place. La canalisation sera laissée en attente en limite du lot.	Pour l'alimentation en eau potable, les demandes de branchement et d'abonnement seront à souscrire directement par « l'acquéreur » et à ses frais auprès du concessionnaire.
Défense incendie	L'aménageur prend en charge tous les poteaux et bornes incendie répartis le long des voies publiques	L'acquéreur prend en charge : <ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux de défense incendie intérieurs à son lot, y compris les branchements et comptages spécifiques sur le réseau public. • Tous les ouvrages et équipements de défense exigés par son activité, en complément de ceux réalisés par l'aménageur.
Electricité	Un réseau basse tension sera laissé en attente en limite du lot. Après aménagement, la COR ne modifiera pas la puissance des coffrets électriques implantés.	« L'acquéreur » fera son affaire des négociations avec les fournisseurs pour son alimentation éventuelle et prendra à sa charge l'ensemble des frais afférents à l'installation de ses propres réseaux et de son raccordement. Si l'acquéreur souhaite une puissance électrique plus importante que celle permise par le coffret implanté sur son lot, il devra faire réaliser à sa charge les travaux nécessaires. >> Cas des postes électriques privés HTA Ces postes concernent les clients qui prévoient immédiatement ou à terme une puissance supérieure à 250 kVA ou ceux pour lesquels c'est la solution technique à retenir compte tenu des particularités de leurs utilisations.

		<p>Les transformateurs à la charge de « l'acqureur » seront obligatoirement intégrés à l'intérieur du ou des bâtiments.</p> <p>Les postes privés doivent répondre aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etre équipés en coupure d'artère sur le réseau HTA intérieur de la zone, • Etre conforme aux normes en vigueur, • Disposer d'un accès direct et permanent pour le personnel du Distributeur, • Faire bénéficier le Distributeur d'une servitude de passage pour l'entretien de ses ouvrages, • Etre réalisés en domaine privé. Une convention de passage devra être signée si nécessaire, • Les plans d'équipement et de génie civil doivent être soumis à l'avis préalable du Distributeur avant toute commande et tout début d'exécution.
Télécommunications	La COR mettra en place un réseau de conduites multitubulaires jusqu'en limite de parcelle.	« L'acqureur » négociera avec les opérateurs et prendra entièrement à sa charge les frais afférents aux dessertes en télécommunications des constructions.
Gaz	Le gaz sera disponible à proximité du lot.	« L'acqureur » fera son affaire des négociations avec les fournisseurs pour son alimentation éventuelle et prendra à sa charge l'ensemble des frais afférents à l'installation de ses propres réseaux et de son raccordement.
Espaces verts	L'aménageur prend en charge la création des espaces verts communs, et la COR pourra assurer l'entretien.	« L'acqureur » prend en charge les implantations et l'entretien des espaces verts au sein de son lot.