

ZAC Bel Air – la Forêt

Cahier des Charges de Cession de Terrains

Acquéreur :.....

Lot n° :

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	6
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS.....	7
ARTICLE 3 – DUREE D’APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES.....	7
ARTICLE 4 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES - PUBLICITE.....	7
TITRE I – CONDITIONS DE CESSION.....	8
ARTICLE 5 - OBJET DE LA CESSION.....	8
ARTICLE 6 – AUTORISATION D’URBANISME ET DELAIS D’EXECUTION.....	8
ARTICLE 7 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	10
ARTICLE 8 - SANCTIONS A L’EGARD DE L’ACQUEREUR.....	10
A) DOMMAGES ET INTERETS.....	10
B) RESOLUTION DE LA VENTE.....	10
C) CESSION DU TERRAIN AVANT ACHEVEMENT DU PROJET.....	11
ARTICLE 9 - VENTE, LOCATION DES TERRAINS CEDES.....	11
ARTICLE 10 – VENTE LOCATION DES BATIMENTS.....	11
ARTICLE 11 - NULLITE.....	12
ARTICLE 11 BIS - SURFACES D’ACTIVITES.....	12
ARTICLE 11 TER - CHOIX D’AUTORISATION D’IMPLANTATION.....	12
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES.....	13
CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC.....	13
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION RAMBOUILLET TERRITOIRES.....	13
ARTICLE 13 - VOIES ET ESPACES LIBRES.....	13
ARTICLE 13 BIS - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S).....	14
CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX ACQUEREURS.....	14
ARTICLE 14 – SCHEMA D’AMENAGEMENT.....	14
ARTICLE 15 – BORNAGE.....	14
ARTICLE 16 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES.....	15
ARTICLE 17 - SANCTIONS A L’EGARD DE LA COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION RAMBOUILLET TERRITOIRES.....	15
ARTICLE 18 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	16
a) Généralités.....	16
b) Electricité.....	16
c) Gaz.....	16
d) Branchements aux collecteurs d’égout.....	17
e) Accès aux parcelles.....	17
ARTICLE 19 – PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES.....	18
ARTICLE 20 - COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES.....	18
a) L’organisation du chantier.....	18
b) Préservation de la terre du site.....	19
c) Terrassements.....	19
d) aires de stockage.....	19
e) fossés.....	19
f) Gestion des déchets et tri sélectif.....	19
g) éclairage.....	19
h) Clôtures.....	20
i) plantations.....	20

j) <i>Gestion raisonnée des espaces verts</i> :	21
k) <i>gestion des eaux pluviales</i>	23
l) <i>Parkings</i>	23
ARTICLE 21 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS TRAVAILLANT POUR L'ACQUEREUR : PRESCRIPTIONS DE CHANTIER.....	23
ARTICLE 22 - PLAN DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE.....	25
TITRE III - REGLES ET SERVITUDES	25
ARTICLE 23 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES	25
ARTICLE 24 – SERVITUDES DE PASSAGE.....	25
ARTICLE 25 - TENUE GENERALE.....	26
ARTICLE 26 - ASSURANCES	26
ARTICLE 27 - LITIGES, SUBROGATION.....	26

ANNEXES

Annexe I	- Clôtures
Annexe II	Règlement du PLU, zone UIa
Annexe III	- Cahier des limites de prestations
ANNEXE IV	- Statuts de l'ASL

PRÉAMBULE

Le texte du présent cahier des charges s'applique aux terrains du lot..... cédé dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de BEL AIR - LA FORÊT créée par délibération n°CC0609UR03 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline du 18 septembre 2006 et soumise au contrôle de légalité de la Sous Préfecture de Rambouillet le 4 Octobre 2006.

La Communauté de Communes Plaines et forêts d'Yveline est devenue Communauté d'Agglomération Plaines et Forêts d'Yveline à compter du 1^{er} janvier 2015 puis communauté d'agglomération Rambouillet Territoires par arrêté préfectoral du 22 mai 2015 puis Rambouillet Territoires issu de la fusion de communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, de la communauté de communes Contrée d'Ablis-Portes d'Yvelines et de la communauté de communes des Etangs par arrêté préfectoral du 27 décembre 2016

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains, qu'il s'agisse d'une première cession ou de cessions successives intervenant avant la suppression de la ZAC de Bel Air - La Forêt.

Le présent cahier des charges est complété par le plan de bornage du lot, l'annexe sur les clôtures, le règlement du PLU, zone UIa, le cahier des limites de prestations *entre l'aménageur (Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires) et l'acquéreur*, les statuts de l'ASL.

Le présent document, d'une part, détermine les droits et obligations de l'aménageur **la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires** et des acquéreurs des droits immobiliers du lot.... défini ci-dessous et d'autre part, indique le nombre de m² de construction autorisé- sur ledit lot ainsi que les prescriptions techniques, urbanistiques, paysagères et architecturales qui s'y *appliquent*.

LOT	ADRESSE	REFERENCES CADASTRALES
		<p>..... pour une surface dem²</p>

La surface de plancher globale autorisée sur la zone est de 350 000 m² dont 30 000 m² d'équipements et services publics dont m² autorisés sur le lot.

Article 1 - Dispositions générales

La Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline est à l'initiative de l'aménagement de la zone d'activités de BEL AIR - LA FORÊT, sur le territoire communal de Gazeran.

La procédure retenue est une Zone d'Aménagement Concerté, l'AMENAGEUR est la CCPFY devenue Communauté d'Agglomération Plaines et Forêts d'Yveline à compter du 1^{er} janvier 2015 puis communauté d'agglomération Rambouillet Territoires par arrêté préfectoral du 22 mai 2015 puis Rambouillet Territoires issu de la fusion de communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, de la communauté de communes Contrée d'Ablis-Portes d'Yvelines et de la communauté de communes des Etangs par arrêté préfectoral du 27 décembre 2016

Le présent cahier des charges a pour objet d'une part de déterminer les conditions de cession, et, d'autre part, de définir avec l'acte de cession (auquel le présent cahier des charges sera annexé), le PLU et les orientations complémentaires d'urbanisme contenues dans le présent cahier des charges, les droits et obligations de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et de chaque acquéreur.

Le TITRE I détermine le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est annulée ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le TITRE II définit les droits et obligations réciproques de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux acquéreurs.

Le TITRE III fixe les règles et *servitudes imposées* aux bénéficiaires des cessions, à leurs héritiers ou ayant-cause, à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et chaque acquéreur.

Ils ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposés aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général, ni être invoqués par ceux-ci à l'encontre de l'acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires

déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Article 2 - Division des terrains

Les terrains feront l'objet d'une division entre les terrains destinés à être cédés aux acquéreurs et les terrains communs (voirie, bassins...) gérés par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ou l'ASL « Parc d'activités Bel-Air la forêt ».

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, agissant en son nom pour les terrains qu'elle possède, dispose de la liberté de diviser et céder les terrains de la Z.A.C Bel Air-la Forêt dans les conditions prévues ci-dessous.

Aucun acquéreur ne peut s'opposer aux divisions effectuées à l'initiative de l'aménageur.

Ces divisions ne sont pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2 alinéa b) du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Durée d'application des dispositions du cahier des charges

Les dispositions *des titres I, II du* présent cahier des charges sont applicables pendant la durée d'exécution de l'opération d'aménagement *et jusqu'à son achèvement*; en vertu de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du titre III du présent cahier de cession des terrains sont applicables au-delà de l'achèvement de l'opération de ZAC et sans limitation de durée.

Article 4 – Modifications du cahier des charges - publicité

Pour les nouvelles constructions, si des modifications de texte s'imposaient par la réglementation, le cahier des charges modifié pourrait être substitué immédiatement à tout autre, même déjà entré dans le champ contractuel sans que les bénéficiaires de droits de construire puissent s'y opposer.

Pendant la durée des opérations, l'autorité territoriale de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires pourra modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession des droits à construire aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des bénéficiaires des droits de construire relatifs à ces bâtiments.

Le présent cahier des charges de cession ou de location de terrains, établi par l'autorité territoriale de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires sera déposé au rang des minutes de l'étude BELLE-CROIX, BRIDOUX, MONTFORT à RAMBOUILLET, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

TITRE I – CONDITIONS DE CESSION

Article 5 - Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte notarié correspondant au cahier des charges de cession de terrain et validé par le Président de Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires ou son représentant.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement applicable sur la ZAC et à celles du TITRE II ci-après.

La surface maximale de plancher développée des locaux, que *l'acquéreur* est autorisé à construire au titre du règlement de la ZAC, est précisée dans l'acte de cession et en préambule du présent cahier des charges.

Article 6 – Autorisation d'urbanisme et Délais d'exécution

Chaque constructeur de lot devra déposer une demande de permis de construire.

En complément, chaque constructeur devra fournir aux services de la Communauté d'agglomération Rambouillet territoires :

- Un plan d'installation de chantier
- Des précisions concernant le projet et notamment sur la viabilité du terrain (Débit en eau potable, puissance électrique nécessaire, gaz, télécom, fibre optique, débit de rejet et nature des effluents concernant l'assainissement, besoin en place de parking sur la base d'un taux de fréquentation à prévoir).

Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols (déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménager...) devra recevoir au préalable le visa du Président de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires ou de son représentant après avis du comité technique.

Le comité technique est constitué :

Vice-président en charge du développement économique - Rambouillet Territoires

Maire de la commune de Gazeran ou son représentant

Directeur du service développement économique ou son représentant - Rambouillet Territoires

Directeur de la Direction des Infrastructures ou son représentant- Rambouillet Territoires

Responsable du service ADS ou son représentant - Rambouillet Territoires

Toute modification devra également recevoir le visa préalable du Président de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires après avis du comité technique ou de son représentant.

Le permis de construire devra être visiblement affiché sur le terrain dès sa délivrance et durant toute la durée du chantier.

L'acquéreur s'engage :

1. Dans le cadre d'un programme échelonné et déposé dans le permis de construire, l'acquéreur devra mentionner dans son projet les dates ultimes de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître sur des plans l'emprise nécessaire à chaque phase. La première phase devra représenter au moins 50 % de la surface de plancher affectée au lot. Si tel n'est pas le cas, 50% de la surface de plancher affectée au lot sera perdue.

2. A déposer les demandes de permis de construire dans un délai maximum de douze mois à dater de l'acte constatant la promesse de vente. Dans le cadre d'une construction échelonnée en plusieurs phases, concernant les autorisations de permis de construire pour les autres phases du projet, elles doivent être obtenues au moins 12 mois avant la date des fins des travaux précisées dans le planning des constructions remis à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires. A avoir réalisé la construction du ou des bâtiments et l'aménagement des espaces libres du lot dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la date d'obtention du permis de construire. Si passé ce délai, les travaux ne sont pas réalisés, la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires peut demander la rétrocession des terrains qu'elle a vendus au prix d'acquisition figurant dans l'acte de vente. La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires peut accorder un délai supplémentaire en cas de force majeure.

Article 7 - Prolongation éventuelle des délais

Si les délais ne sont pas respectés à cause d'un cas de force majeure, ils peuvent être 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 8 - Sanctions à l'égard de L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires pourra à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

a) Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais d'achèvement prévus par l'article 6, il sera mis en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de quinze jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2, et dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 3.

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais *mentionnés aux articles 6, 7 et 8*, la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1 pour 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard, sans que cette indemnité ne puisse excéder 10% dudit prix.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10%, l'annulation du contrat pourra être prononcée dans les conditions prévues ci-après.

b) Résolution de la vente

La cession pourra être annulée de plein droit par décision de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés *aux articles 6, 7 et 8-1* ci-dessus.

La cession pourra également être annulée de plein droit par décision de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une des quelconques fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges ou de l'acte de cession.

Dès lors, l'acquéreur cédera le terrain à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

c) Cession du terrain avant achèvement du projet

L'acquéreur initial devra dans ce cas obligatoirement être soit un aménageur, un investisseur ou un promoteur soit une société mère désireuse de revendre à l'une de ses filiales.

Il sera autorisé à revendre avant ou pendant la réalisation des travaux prévus dans son programme de construction tout ou partie des locaux sous forme de lots de copropriété ou après division de parcelles.

Ces terrains devront faire l'objet d'une construction dans un délai de 24 mois à compter de la date d'achat du terrain à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Si, passé ce délai, les travaux ne sont pas réalisés, la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires peut demander la rétrocession des terrains qu'elle a vendus au prix d'acquisition figurant dans l'acte de vente.

Article 9 - Vente, Location des terrains cédés

Avant toute cession, l'acquéreur *initial* devra aviser la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires au moins 3 mois à l'avance de ses intentions par lettre recommandée avec accusé de réception mentionnant le nom *du bénéficiaire de la cession* ainsi que le prix de vente.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent cahier des charges.

La division règlementaire est possible sous forme de copropriété. Les divisions de parcelles conformes au PLU ne doivent pas impliquer la création de nouveaux accès à la voirie publique.

Aucune location des terrains ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas fait *l'objet d'une construction de bâtiment selon* l'affectation prévue (voir article 5).

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même."

ARTICLE 10 – Vente, location des bâtiments

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent règlement.

Le terrain ne pourra être loué indépendamment des bâtiments.

L'acquéreur *désirant louer* devra informer la Communauté d'Agglomération

Rambouillet Territoires de la nature de l'activité exercée dans les lieux.
L'activité devra être conforme à celle prévue au permis de construire.

Article 11 - Nullité

Les actes de vente, de partage, de location... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le présent cahier des charges seraient nuls et nul d'effet, conformément aux dispositions de l'article L21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 11 bis – Surfaces d'activités

Les surfaces d'activités devront présenter au moins le double de la surface d'habitation. Celle-ci devra être justifiée (nécessitant la présence de personnel sur place ou de gardiennage), être intégrée au bâtiment d'activités et ne jamais dépasser 100m² de surface de plancher.

Une seule habitation par unité foncière est admise.

Article 11 ter – choix d'autorisation d'implantation

Le choix final d'autorisation d'implantation des activités reste à l'appréciation du Conseil Communautaire.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINÉS A ETRE INCORPORÉS AU DOMAINE PUBLIC

Article 12 - Obligations de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires exécutera, conformément au document d'urbanisme applicable à la zone et au dossier de réalisation de la ZAC et ses annexes qui fixent les limites des prestations dues, les ouvrages de voirie et d'aménagement des espaces libres des terrains et les réseaux destinés à être remis aux organismes concessionnaires.

Article 13 - Voies et espaces libres

Chaque acquéreur sera tenu de contribuer à :

- la gestion et l'entretien des espaces verts et des réseaux et ouvrages se rapportant au traitement spécial des eaux de ruissellement et le cas échéant, du système de vidéo protection d'intérêt collectif.
- leur amélioration, et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans ledit périmètre du Parc d'Activités

ainsi qu'au paiement des impôts et taxes y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface affectée à chacun des lots compris dans le périmètre du parc d'activités, le tout ainsi qu'il est précisé dans les statuts de l'ASL dont une copie est demeurée ci-annexée.

La facture sera adressée à l'association et les dépenses seront réparties selon les modalités ci-dessus, le tout conformément à ses statuts.

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires assurera l'entretien de la voirie communautaire à l'intérieur de la zone d'activités et de tous les réseaux autres que ceux servant à la desserte des eaux pluviales et, le cas échéant à la vidéo-protection.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 19 ci-après.

Il est précisé que l'**acquéreur** conservera à sa charge l'entretien de tous les espaces libres situés à l'intérieur de sa propriété, y compris ceux qui pourraient être grevés de servitudes d'usage public.

Le stationnement sur le parc d'activités étant formellement interdit en dehors des propriétés privées, sur la voie publique, l'acquéreur devra prévoir autant que nécessaire des places de parking sur sa propriété, en prenant en considération les besoins recensés mais également ceux résultant de

l'accroissement de son activité.

Le nombre de places fera l'objet d'un accord entre les deux parties.

ARTICLE 13 bis - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

Il est créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans le Parc d'activités (ZAC), une Association Syndicale libre dont les statuts sont ci-annexés.

Chaque propriétaire de terrain compris dans le périmètre du Parc d'activités fera partie de plein droit de l'Association Syndicale.

Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association aux lieux et place de son bailleur.

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à ladite Association Syndicale.

Les statuts de l'ASL constituent l'annexe IV du présent règlement.

CHAPITRE II - TERRAINS CÉDÉS AUX ACQUEREURS

Article 14 – Schéma d'aménagement

L'acquéreur et la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires devront respecter les dispositions du dossier de ZAC et de l'ensemble des documents constitutifs (règlement du PLU de GAZERAN, plans, servitudes...) et toutes les modifications qui seront apportées à celui-ci par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ou par la commune de Gazeran.

Les prescriptions architecturales et paysagères, définies dans le présent cahier des charges, devront être respectées par *l'acquéreur*.

L'élaboration du schéma d'aménagement sur le terrain est à la charge de l'acquéreur.

Si des précisions sont demandées par l'acquéreur avant signature de l'acte de vente de la propriété, toutes les investigations techniques nécessaires pour répondre à ces précisions demeurent au frais de l'acquéreur (exemple : sondages mécaniques, études de sols, relevés topographiques, relevés piézométriques, etc...).

Lorsque le bornage délimitant une parcelle, ou le document parcellaire sont inexistant, ce document constituera un préalable à la réalisation du plan de division prestation réalisée par le géomètre du parc d'activités.

Article 15 – Bornage

Le bornage sera réalisé par Rambouillet Territoires, à charge pour

l'acquéreur s'il le souhaite, d'effectuer un bornage contradictoire.
Lorsque le bornage délimitant une parcelle, ou le document parcellaire sont inexistants, ce dernier sera réalisé sur la base d'un document d'arpentage. Ce document d'arpentage est issu du schéma d'aménagement proposé par l'acquéreur et validé par Rambouillet Territoires.

Article 16 - Desserte des terrains cédés

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le dossier de réalisation de Z.A.C. et dans le cahier des limites de prestations (annexe III).

Concernant l'électricité, un seul branchement sera pris en charge par l'aménageur.

La puissance due par l'aménageur est fixée au maximum à 36 KVa pour une parcelle de 1500m².

La création d'un poste de transformation dédié à la parcelle ainsi que son raccordement à la ligne HT est à la charge de l'acquéreur. Les travaux réalisés dans le domaine public seront réalisés obligatoirement dans le respect des prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, sous son contrôle. Si l'acquéreur souhaite que les dits travaux de raccordement soient réalisés directement par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, alors celle-ci proposera une convention lui permettant de réaliser les travaux contre remboursement de l'acquéreur.

En matière de sécurité incendie, lorsque les besoins de l'activité l'exigent, l'extension du réseau existant sur le parc d'activités est à la charge de l'acquéreur.

Concernant les besoins en eau potable, un seul branchement sera pris en charge par l'aménageur :

- pour une parcelle comprise entre 1500 m² et 6000m² : diamètre maximum Ø32
- Pour une parcelle au-delà de 6000m², la prise en charge par l'aménageur sera limitée à un diamètre Ø63.

Au-delà, les frais de raccordement depuis le réseau public sont à la charge de l'acquéreur.

Seront facturées toutes les conséquences financières liées à une augmentation du diamètre mentionnée ci-dessus.

Article 17 - Sanctions à l'égard de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires

En cas d'inexécution par la Communauté d'agglomération Rambouillet

Territoires, dans les délais prévus, des travaux qui lui incombent au bénéfice exclusif de l'acquéreur et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'acquéreur sera en droit après mise en demeure restée sans effet dans le délai de trois mois, de réclamer à la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui aura été causé.

Attention : La communauté d'agglomération ne pourra être tenue responsable des délais des concessionnaires.

Article 18 - Branchements et canalisations

a) Généralités

Tout branchement en vue d'alimenter le chantier, devra se conformer aux règles établies sur la zone. Les frais dudit branchement sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

S'agissant du branchement définitif, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau potable, d'électricité, égouts, et réseaux de communication, aux branchements établis en limites des parcelles commercialisables et conformément aux avant-projets approuvés, mais également conformément à l'article 16 du présent cahier des charges.

L'acquéreur fera son affaire du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamé par la commune ou la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires. L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Rambouillet Territoires n'est nullement responsable des délais d'instruction imposés par les concessionnaires publics. A noter qu'à la date de la rédaction du présent cahier des charges, un délai moyen de 8 mois environ est nécessaire pour obtenir le branchement électrique définitif d'une parcelle, à compter de la demande formulée par l'acquéreur.

b) Electricité

L'implantation ou les caractéristiques **des postes de transformation et de distribution** devront être établies en accord avec **ces services concessionnaires**. Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur, la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires et les acquéreurs.

c) Gaz

Les installations privatives de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard **2 mois** avant l'exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au concessionnaire, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'acquéreur s'engage à consentir au concessionnaire tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises **exécutantes**, aux canalisations et locaux en cause et de disposer en permanence des dégagements nécessités par le passage du matériel.

d) Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre **d'une part** les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages...), **et d'autre part** les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique éventuel, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Dans le cadre de l'élaboration du permis de construire, l'acquéreur précisera les plans des dispositifs de prétraitement prévus. Les ouvrages reportés sur plans, seront correctement dimensionnés, conformes à la réglementation en vigueur (notamment loi sur l'eau, arrêté, porté à connaissance, convention de rejet). Ils seront soumis aux instances administratives compétentes.

Pour les eaux pluviales, les notes de calcul devront être fournies lors du dépôt du Permis de Construire et devront être conformes au PLU de Gazeran ainsi qu'au dossier de loi sur l'eau validé par les services de l'Etat. Par ailleurs, la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires se garde le droit de contrôler la conformité des ouvrages réalisés. Les délais d'approbation sont ceux liés à l'instruction du permis de construire.

Rambouillet Territoires et la commune de Gazeran feront ordonner dans le cadre des lois et règlements en vigueur, l'exécution aux frais de l'acquéreur, de mesures de contrôle des dispositifs existants d'évacuation et de branchement réalisés par chaque acquéreur et d'évaluation de leur efficacité, notamment s'agissant des eaux pluviales et des eaux usées et eaux résiduaires industrielles. Tous les acquéreurs sans exception, devront tout mettre en œuvre pour que ces contrôles confiés par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ou la commune de Gazeran à des établissements spécialisés, publics ou privés, puissent s'effectuer dans les meilleures conditions de fiabilité.

En cas de non-conformité des installations contrôlées aux normes imposées par les lois, règlements, circulaires, directives, etc., l'acquéreur s'expose aux sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

e) Accès aux parcelles

L'accès à la parcelle, ainsi que les adaptations éventuelles liées à ces derniers, seront réalisés par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Il est strictement interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain d'autres accès que ceux agréés par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Article 19 – Prescriptions urbanistiques et architecturales

Les acquéreurs devront assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement :

- Limiter la consommation d'énergie et réduire les émissions associées en assurant le confort en toute saison
- Gestion et qualité sanitaire de l'eau
- Construire avec des matériaux et des procédés qui respectent l'insertion architecturale du site dans son environnement.

Sur 30% au moins des surfaces cumulées des façades de constructions, il est imposé l'utilisation de bois plein de bardage bois de 20 mm minimum d'épaisseur minimum de classe 3 ou de panneaux dont l'aspect est semblable au bois :

- résine imitation bois thermodurcissable rainuré
- Acier galvanisé type panneau MYRAL CLIN gamme bois golden OAK ou équivalent sous réserve d'agrément de Rambouillet Territoires

Le béton rainuré et l'acier laqué sont à proscrire. Pour tous les autres types de matériaux, il conviendra d'obtenir l'agrément de Rambouillet Territoires.

- Valoriser les savoirs faire locaux et traditionnels pouvant être adaptés à des technologies modernes.
- Préférer les circuits producteurs-consommateurs courts nécessitant moins d'énergie, par l'appel à des fournisseurs locaux (région, euro-région).

Ils doivent respecter la loi en vigueur en matière de développement durable et ***tendre vers les dispositifs les plus innovants en matière d'écologie et de respect de l'environnement. Pour mémoire, le dossier de création, antérieur au grenelle de l'environnement a été établi en tendant vers les normes HQE.***

Article 20 - coordination des travaux – prescriptions particulières

a) L'organisation du chantier

L'acquéreur devra :

- faire assurer les constructions édifiées sur son terrain (dommage ouvrage)
- installer sur son terrain un panneau de chantier,
- se conformer à son plan d'installation de chantier comportant un plan d'organisation qui précise les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux...
- laisser un libre accès à Rambouillet Territoires afin de visiter le chantier et contrôler à tout moment le respect des règles d'urbanisme. Toute

- observation de Rambouillet Territoires sera adressée à l'acquéreur et non aux entreprises de celui-ci.
- disposer sur son terrain autant de bennes à déchets que nécessaire et veiller à la propreté de sa propriété et des espaces publics.
 - Procéder au balayage des voies publiques souillées par le passage de ses propres engins de chantier.
- b) Préservation de la terre du site
La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols sur la ZAC. Les études ne sont à la disposition des acquéreurs, cependant elles ne dispensent pas ceux-ci de procéder à leurs propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions projetées par eux.
- c) Terrassements
Types de terrassements
Les terrassements prendront en compte les points suivants :
 - Les terrassements devront préserver les thalwegs existants.
 - les bâtiments implantés le long de la RD150, de la rue Marcel Dassault et de la route du Bray présenteront obligatoirement leur plus longue façade bois face à la voie.
 - Les points de raccordement altimétriques entre parcelles et avec les emprises publiques doivent être les plus proches possibles du terrain naturel avec des pentes douces.
- d) aires de stockage
 - Les aires de stockage seront masquées par des haies vives ou des boisements d'essences d'origine locale.
- e) fossés
 - Les fossés seront ensemencés. Le mélange de semences devra se rapprocher le plus possible des groupements végétaux spontanés et indigènes. Ces plantes participeront à l'épuration des eaux.
- f) Gestion des déchets et tri sélectif
 - L'acquéreur se conformera aux règles de tri sélectif mises en place par la commune ou la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires (plastique, carton, papier). Les conteneurs privés seront stockés provisoirement sur les accès publics au droit des parcelles, le temps du ramassage.
Habillage des conteneurs OM/TS
 - Si les conteneurs OM/TS sur les parcelles privées se situent à proximité des voies publiques, ils doivent être dissimulés par une paroi, au minimum sur trois faces (longueur et deux côtés) de telle sorte qu'ils soient invisibles depuis les voies publiques.
- g) éclairage
 - Le mobilier d'éclairage est de couleur verte (RAL 6020).

- h) Clôtures
Les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PLU de Gazeran et du présent CCCT : grillage rigide, en treillis soudé plastifié vert d'au minimum 6 mm le RAL sera déterminé par-la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et communiqué aux acquéreurs (voir annexe : les clôtures).

Les clôtures en contact avec les emprises publiques seront d'un modèle unique et à la charge de l'acquéreur. Elles devront être conformes à l'annexe aux présentes. Les clôtures mitoyennes sont à la charge de l'acquéreur. Les portails et les cache-coffrets sont à la charge de l'acquéreur et devront être conformes au modèle arrêté par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Implantation

- L'axe de la clôture définit la limite foncière entre les emprises privées et les emprises publiques ou entre deux parcelles privées mitoyennes.

Hauteur

- Les clôtures séparatives doivent être d'une hauteur de 1,80 m.

Matériaux

- Les clôtures sur voies et séparatives doivent être doublées de haies vives.
- Concernant la disposition technique des clôtures, se référer à l'annexe clôture.

L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non vendus ne peut, en aucun cas, réclamer à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires la moitié du coût d'établissement de la clôture.

- i) plantations
Arbres à planter

Densité

- 1 arbre de haute tige (taille minimum 12/14) pour 100 m² de terrain non bâti.

Choix des essences

- La palette végétale projetée doit puiser dans la liste des essences locales.

Implantation

- Sur certaines parcelles, les arbres doivent être implantés prioritairement sous forme de bandes boisées en fond de parcelles dans la zone définie au plan de zonage.

- Des arbres doivent accompagner les surfaces de parkings et de stockage. La typologie des implantations ne se réfère pas au registre de l'alignement mais à ceux du bosquet, du rideau, de la haie champêtre et de l'arbre isolé.

Mode de plantation

La plantation s'effectue selon les règles du fascicule 35 du CCTG, complété de quelques précautions à prendre pour la bonne pérennité des végétaux : Les arbres plantés sur les surfaces minérales doivent avoir une fosse de 4,25 m³ au minimum.

- La terre des fosses d'arbres sera recouverte de mulch, de paillage, de gazon ou de plantes tapissantes. Les grilles d'arbres ne sont pas recommandées.

Arbustes

Choix des essences

- La palette végétale doit puiser dans la liste des essences locales.
- Toutes ces haies doivent associer plusieurs espèces locales différentes pour 10 mètres linéaires.

Fonction et implantation des haies

L'acquéreur devra planter une haie autour de la parcelle en accompagnement des clôtures séparatives. Les haies peuvent participer à l'intégration visuelle du bâti. Elles jouent le rôle de brise-vent et de régulateur thermique et permettent de fixer les sols.

Mode de plantation

- Afin de réduire le désherbage lors de la pousse des végétaux, il est imposé l'une ou l'autre des techniques permettant de limiter la pousse des mauvaises herbes (paillages biodégradables, mulching, bâchage, etc.).

Gazon

Choix des semences

- Le mélange des semences doit puiser dans la liste des essences locales. L'acquéreur devra impérativement semer un mélange de graminées et de fleurs.

j) Gestion raisonnée des espaces verts :

Définition de la gestion raisonnée: - *Cette approche privilégie généralement, pour certains espaces, des modes d'entretien plus "naturels" et extensifs, limite les interventions horticoles lourdes (désherbants, engrais, arrosage, etc.), et réduit la fréquence de tonte des pelouses, y favorisant le développement d'espèces végétales qui cohabitent durablement en harmonie dans leur milieu, etc.*

*La principale raison évoquée par les gestionnaires qui mettent en place une gestion différenciée de leurs espaces verts est d'ordre économique elle permet notamment de **réduire les coûts** de personnel. En général, elles expliquent également leur choix d'un mode d'entretien plus naturel par des **valeurs écologiques**. Il s'agit de diminuer la pollution des sols par les produits phytosanitaires, de réduire la consommation d'eau et même de favoriser la diversité biologique des espèces en ville.-*

L'acquéreur doit sur sa parcelle mettre en œuvre un plan de gestion raisonnée de ses espaces verts. Le milieu qui sera créé et qui se substituera au milieu naturel devra perturber le moins possible les écosystèmes.

Cela signifie :

- utiliser des essences locales,
- préserver ou améliorer la qualité physico-chimique des sols en référence aux analyses réalisées avant travaux,
- n'engendrer aucune pollution de l'eau par ruissellement ou infiltration de principes actifs polluants notamment par l'emploi de produits

- phytosanitaires de synthèse (chimiques)
- tailler et tondre les végétaux de façon raisonnée et non pas intensive pour permettre leur floraison et leur germination ainsi que la reproduction de la faune qui y vit,
- concevoir des espaces verts qui intègrent le développement des végétaux selon leur croissance naturelle et minimise les tailles,
- concevoir des espaces verts en fonction de techniques d'entretien respectueuses de l'environnement,

Ces principes impliquent nécessairement la qualification des entreprises ou des services qui mettront en œuvre les travaux d'entretien des espaces verts. L'acquéreur devra impérativement réaliser un cahier des charges précis de ses objectifs d'entretien et le transmettre aux entreprises ou aux services internes responsables de l'entretien, qui devront y répondre par un plan d'intervention détaillé et justifié.

Les quelques techniques sommaires d'entretien décrites ci-dessous participent à la mise en œuvre d'un entretien raisonné.

Utiliser le paillage biodégradable pour les surfaces plantées (pied d'arbres et d'arbustes)

- Le paillage est nécessaire lorsque les arbustes sont jeunes pour éviter le développement des adventices et réguler l'hygrométrie du sol. Le paillage doit être maintenu au moins 3 saisons.

Proscrire les produits phytosanitaires (appelés aussi phytopharmaceutiques)

- Les produits de synthèse de type herbicides, fongicides ou autres doivent être exclus. En cas d'impossibilité de résoudre un problème de mauvaises herbes sans produit de synthèse, l'opérateur en charge de l'application devra impérativement se conformer à la loi 92-533 - agrément D.A.P.A (certificat pour la Distribution et l'Application des Produits Antiparasitaires, renouvelable tous les 5 ans).

Arrosage

- L'arrosage s'effectue avec de l'eau pluviale récupérée grâce à un système de stockage. Les systèmes de stockage aériens des eaux pluviales sont interdits. Il faut noter que l'emploi d'essences locales permettrait de supprimer l'arrosage après trois saisons d'installation des végétaux. Les arbres et les tapissantes plantés sur les parkings peuvent nécessiter un soin plus soutenu, le milieu environnant étant plus asséchant.

Taille des végétaux

- La tonte des espaces verts doit être réduite à son strict minimum. Une à deux fauches annuelles permettront de maintenir les surfaces enherbées en prairie, sans qu'elles n'évoluent en friche armée puis en boisement. Chaque acquéreur fera son propre arbitrage pour définir les zones de « prestige » à tondre régulièrement pour un effet « green anglais », et celles plus naturelles en prairie.
- Il est recommandé que seulement 30 % des surfaces engazonnées soient conduites en gazon raz.

k) gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture, voirie interne, parking...) devront faire l'objet d'un rejet unique dans les noues du domaine public.

Les notes de calcul devront être fournies lors du dépôt du Permis de Construire et devront être conformes au PLU de Gazeran ainsi qu'au dossier de loi sur l'eau validé par les services de l'Etat.

Dans tous les cas, le rejet dans la noue devra être précédé d'un ouvrage de stockage non aérien adapté à la taille de la parcelle (exemple : noue, bassin enterré, bassin sec paysager), d'un décanteur-déshuileur muni d'un système de sectionnement capable d'isoler les rejets de la parcelle en cas de pollution accidentelle.

Les systèmes de rétention ou d'infiltration par puits sont interdits.

Cette disposition ne présume pas des dispositions qui seraient applicables dans le cas d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'installation.

l) Parkings

Les parkings devront être légèrement surélevés par rapport à la périphérie d'assiette et devront avoir une pente minimale en direction du point de rejet et le déshuileur- décanteur et/ou le système de stockage.

Article 21 - Exécution des travaux par les entrepreneurs travaillant pour l'acquéreur : prescriptions de chantier

Avant le démarrage des travaux, un état des lieux sera effectué contradictoirement par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et l'acquéreur.

Par ailleurs, un repérage des réseaux sera fait par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires en présence de l'acquéreur ou de son représentant. Suite à cela, un procès-verbal de repérage sera dressé et visé par les deux parties. En cas de perte des réseaux, durant les travaux, les frais de recherche seront à la charge de l'acquéreur.

Afin d'éviter tout dommage causé aux ouvrages publics de desserte pendant l'édification des constructions, l'acquéreur devra respecter et faire respecter par le constructeur les dispositions ci-dessous :

- Chaque acquéreur devra mettre en place une clôture provisoire autour de son lot.

- Les matériaux et engins nécessaires à la construction seront entreposés sur le lot lui-même et jamais sur la voie publique (chaussée ou trottoirs) ni sur les terrains voisins.

- L'accès au lot ne pourra se faire que par l'emplacement (renforcé) réservé à cet effet. Pendant toute la durée des travaux, le trottoir, depuis la bordure jusqu'à 1 m à l'intérieur du lot, sur toute la largeur utilisée par les engins de chantier avec un minimum de 5 m, devra être protégé, de manière efficace afin de ne pas dégrader le revêtement de l'accès.

L'ouverture du chantier ne sera autorisée que dans ces conditions. Toute infraction entraînera la responsabilité directe de l'acquéreur vis-à-vis de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et des autres propriétaires.

- Le stationnement des véhicules est interdit sur les trottoirs. La circulation dans les noues et trottoirs est totalement proscrite pendant toute la durée des travaux.

- La voirie devra rester propre.

- La construction une fois terminée, le chantier devra être nettoyé et les terres excédentaires évacuées dans les meilleurs délais.

Toute dégradation résultant du non-respect de ces prescriptions engagera la responsabilité personnelle des acquéreurs quant aux réparations à effectuer.

Il est vivement conseillé à l'acquéreur d'établir, lors de la réunion préliminaire au démarrage de son chantier de construction, un état des lieux contradictoire signé par le constructeur portant sur les trottoirs, bordures, espaces verts, coffrets de raccordement électrique, regards de branchements d'eau et d'assainissement candélabres éventuels et en général sur tous les équipements privés et communs au droit du lot.

Une provision de 3 € par M² de surface de plancher affectée au lot sera versée par chaque acquéreur sur un compte au nom de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, à la signature de l'acte authentique, pour couvrir les frais entraînés par d'éventuelles dégradations dont les auteurs n'auraient pas pu être identifiés.

L'acquéreur devra souscrire une convention de garantie d'achèvement auprès d'un organisme bancaire. Au terme de cet acte, l'organisme bancaire s'engagera, en cas de défaillance de l'acquéreur, à avancer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de finition.

Cet engagement de financement sera donné :

- à concurrence du coût définitif des dépenses de voiries, réseaux divers y compris :

- La réalisation du revêtement définitif
- L'aménagement des trottoirs et la pose des bordures
- La mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs
- Les plantations prescrites

- Les murets de clôture sur voie publique
- et pour une durée qui prendra fin à l'achèvement des travaux.
En cas de mise en œuvre de la garantie d'achèvement, les paiements des travaux seront effectués par l'organisme bancaire, à la demande des bénéficiaires.

Il appartient à l'acquéreur d'informer Rambouillet Territoires de la fin de ces travaux.
A ce stade, une pré-conformité au regard du cahier des charges de cessions sera établie par les services de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires puis un état des lieux sortant.

La pré-conformité sera visée du Président de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ou de son représentant après avis du comité technique.

La pré-conformité de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ne se substitue en aucun cas au contrôle de conformité du Maire de la commune.

L'état des lieux ne sera établi qu'en cas d'obtention de la pré-conformité de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Etat des lieux : Si aucune réserve n'est émise lors de l'état des lieux sortant, la caution sera rendue à l'acquéreur dans son intégralité. Si des réserves sont émises, un délai sera imposé pour les lever. Un nouvel état des lieux sera nécessaire.

Article 22 - Plan de protection contre l'incendie

L'acquéreur devra, avant la mise en service de ses installations, communiquer à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires les plans de récolement *des ouvrages réalisés sur sa parcelle* ainsi que les plans de ses VRD avec les fichiers informatiques correspondant, où notamment seront indiqués les dispositifs de lutte contre l'incendie.

Pour le cas où, ultérieurement, des modifications y seraient apportées, elles devront également être signalées à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Ces dispositions permettront l'établissement des plans d'interventions du Centre de Secours. L'acquéreur devra accepter le libre passage sur son fonds des services d'incendie et de secours.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES

Article 23 - entretien des espaces libres

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) *pour les maintenir* en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'acquéreur est tenu d'entretenir les espaces verts et plantations sur sa parcelle et si nécessaire d'y assurer le débroussaillage.

Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Article 24 – servitudes de passage

L'acquéreur sera tenu de supporter, sans indemnités, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, poste et télécommunication, d'éclairage public, d'égouts... et devra par

conséquent autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires.

Article 25 - Tenue générale

L'acquéreur ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au dossier de ZAC et au document d'urbanisme de la commune de Gazeran. Il ne pourra utiliser son terrain pour y effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

Il sera tenu d'entretenir les façades des bâtiments *au minimum tous* les 10 ans (peinture, réparations), *ou dès que leur état portera notablement atteinte à l'esthétique architecturale dans la zone ou aux prescriptions de sa protection environnementale.*

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire, sans l'accord préalable de la commune et de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Toutes publicités ou enseignes devront être soumises au visa préalable de la commune et de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Article 26 - Assurances

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

Article 27 - Litiges, subrogation

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et les acquéreurs, qu'entre les acquéreurs eux-mêmes.

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires subroge au frais du contrevenant, en cas de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé
A GAZERAN, le/...../20....

L'acquéreur

Le président de la

ANNEXE I : Clôtures
ANNEXE II : Règlement du PLU, zone UIa
ANNEXE III : Cahier des limites de prestations
ANNEXE IV : Statuts de l'ASL