



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du vendredi 19 novembre 2010

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 10 novembre 2010

Publié le 22 novembre 2010

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 59

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 16

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Didier MARTIN	Mlle Stéphanie MODDE
M. Pierre PRIBETICH	M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Philippe CARBONNEL
M. Jean ESMONIN	M. André GERVAIS	M. Alain LINGER
Mme Colette POPARD	M. Alain MILLOT	M. Franck MELOTTE
M. Rémi DETANG	M. Benoît BORDAT	M. Louis LAURENT
M. Jean-Patrick MASSON	M. Joël MEKHANTAR	Mme Christine MASSU
M. José ALMEIDA	M. Christophe BERTHIER	M. Michel FORQUET
M. Jean-François DODET	M. Philippe DELVALEE	M. Claude PICARD
M. François DESEILLE	Mme Anne DILLENSEGER	M. Pierre PETITJEAN
M. Laurent GRANDGUILLAUME	M. Georges MAGLICA	M. Nicolas BOURNY
M. Michel JULIEN	Mme Christine DURNERIN	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	Mme Elisabeth BIOT	M. Gilles MATHEY
Mme Catherine HERVIEU	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	Mme Françoise EHRE
M. Jean-Claude DOUHAI	M. Alain MARCHAND	M. Patrick BAUDEMMENT
M. Jean-Paul HESSE	M. Mohammed IZIMER	Mme Geneviève BILLAUT
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mme Hélène ROY	M. Murat BAYAM
M. Yves BERTELOOT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Norbert CHEVIGNY
M. Patrick MOREAU	M. Jean-Yves PIAN	M. Gilles TRAHARD
M. Dominique GRIMPRET		Mme Noëlle CABBILLARD.

Membres absents :

Mme Nelly METGE	M. Gilbert MENUT pouvoir à Mme Noëlle CABBILLARD
M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Patrick CHAPUIS pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI
M. Lucien BRENOT	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Michel ROTGER	M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
M. Gaston FOUCHERES	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Jean-Philippe SCHMITT	Mlle Christine MARTIN pouvoir à Mme Elisabeth BIOT
M. Michel BACHELARD	Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE
	Mme Joëlle LEMOUZY pouvoir à M. Mohammed IZIMER
	M. Roland PONSAA pouvoir à M. Jean ESMONIN
	M. François NOWOTNY pouvoir à Mme Christine MASSU
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
	Mme Claude DARCIAUX pouvoir à M. José ALMEIDA
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET
	M. Philippe BELLEVILLE pouvoir à M. Norbert CHEVIGNY.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Parc d'activités Mazen Sully à Dijon - Modification du cahier des charges de cession des terrains

Par délibération en date du 17 mars 2005, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Parc Mazen Sully » conformément à l'article R311-7 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce dossier comprend notamment :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;
- Le cahier des charges de cession des terrains.

Le 28 juin 2010, le Plan Local d'Urbanisme « ECOPLU » a été approuvé et le cahier des charges de cession des terrains doit être modifié en ce sens. Les constructions devront donc être désormais réalisées en conformité avec les règles de constructibilité en découlant.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le cahier des charges modifié doit être soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le cahier des charges des terrains modifié applicable à la ZAC « Parc Mazen Sully » conformément à l'article R311-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **de dire** que ce cahier des charges se substitue à celui figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC « Parc Mazen Sully » approuvé par le Conseil de Communauté le 17 mars 2005.

LE GRAND DIJON
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

VILLE DE DIJON

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

"Parc Mazen Sully"

LOT n°
« Société »

**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DES TERRAINS**

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

AMÉNAGEURS DURABLES



SOMMAIRE

1ère PARTIE

- TITRE I** PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX UTILISATEURS DE TERRAINS
– CONDITIONS DE LA CESSION (ARTICLES 1 à 5)
- TITRE II** DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE ET DES
ACQUEREURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS
(ARTICLES 6 à 15)
- TITRE III** REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE IMPOSEES AUX
BENEFICIAIRES DES CESSIONS, DES CONCESSIONS D'USAGE
ET DES LOCATIONS (ARTICLES 16 à 22)

2ème PARTIE

CONDITIONS DE LA CESSION

PREAMBULE

1. Par convention publique d'études et d'aménagement en date du 09 décembre 2002, reçue en Préfecture le 10 décembre 2002, et passée en application de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, le Grand Dijon a confié à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PARC MAZEN SULLY créée par délibération du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en date du 19 décembre 2002.

Cette ZAC est exclusivement destinée à recevoir des entreprises dont les activités sont majoritairement tournées vers la recherche, l'innovation, la haute technologie, l'ingénierie de pointe ainsi qu'éventuellement les activités de service liées à ces activités.

2. Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, la SEMAAD a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.
3. Le présent cahier des charges est divisé en deux parties :

- 1ère PARTIE : divisée en trois titres :

- **Le titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains et précise entre autres le but de la cession.
- **Le titre II** définit les droits et obligations respectifs de la SEMAAD et de l'acquéreur pendant la seule durée de réalisation de la ZAC. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques et architecturales imposées à l'acquéreur.
- **Le titre III** fixe les règles et charges de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

- 2ème PARTIE :

Elle fixe les conditions de la cession et la surface hors oeuvre nette maximale autorisée sur le terrain conformément à l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le présent Cahier des Charges comprend deux annexes :

- annexe 1 : Cahier des limites de prestations VRD et des prescriptions techniques
- annexe 2 : Cahier des prescriptions pour les chantiers de construction

4. Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la SEMAAD et chaque acquéreur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil.

Le titre III de la 1^{ère} partie s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce pendant toute la durée de la Zone d'Aménagement Concerté « Mazen Sully ». Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SEMAAD déclarant à ce sujet et, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

5. A l'expiration de la convention publique d'études et d'aménagement visée au paragraphe 1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, le Grand Dijon sera substituée de plein droit à la SEMAAD dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

6. Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives, et ce pendant toute la durée de la ZAC.

7. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "Acquéreur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEMAAD" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (SEMAAD), aménageur de la ZAC.

1ère PARTIE

TITRE I

PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX UTILISATEURS DE TERRAINS – CONDITIONS DE LA CESSION

ARTICLE 1 – OBJET, BENEFICIAIRE ET CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession est consentie par la S.E.M.A.A.D., désignée "LA SOCIETE" à la Société _____ ayant son siège social - désigné "L'ACQUEREUR", en vue de la construction de bâtiments à usage d'activités conformément au Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain, objet de la cession, constitue le lot _____ de la ZAC "PARC MAZEN SULLY". Sa contenance est de _____ m² environ.

Les constructions devront être réalisées en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme – ECOPLU – approuvé par le GRAND DIJON en date du 28 juin 2010 et du présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires afférents à la cession des terrains seront supportés par l'Acquéreur.

ARTICLE 3 - SOLIDARITE

Au cas où les terrains seraient acquis conjointement par plusieurs personnes, il y aura solidarité entre elles. Les droits et actions, tant personnels que réels de la Société, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers ou représentants.

ARTICLE 4 - GARANTIE - SERVITUDES

L'Acquéreur est tenu de prendre le lot qui lui est cédé dans l'état où celui-ci se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La Société n'est tenue à aucune garantie, tant de l'état du sol ou sous-sol que de l'existence des vices apparents ou cachés.

La Société déclare n'avoir conféré sur le terrain cédé aucune autre servitude que celles pouvant résulter de l'état actuel du terrain, de la loi, du règlement de l'ECOPLU et du présent cahier des charges.

ARTICLE 5 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Tout Acquéreur est tenu de déposer une demande de permis de construire établie dans le respect des dispositions de l' ECOPLU ; cette demande devra avoir obtenu préalablement à son dépôt l'accord de la Société.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE ET DES ACQUEREURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS

DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE

ARTICLE 6 - OUVRAGES - VOIRIES ET RESEAUX

La Société exécutera, conformément à la convention publique d'études et d'aménagement visée au préambule, tous les ouvrages de voiries, d'aménagements d'espaces libres et de réseaux destinés à être incorporés au domaine des collectivités et nécessaires à la viabilité de l'ensemble des terrains.

Les limites de prestations dues à ce titre par la Société sont définies dans le "Cahier des limites de prestations VRD et des prescriptions techniques" figurant en **annexe 1** du présent Cahier des Charges.

Ces travaux seront exécutés dans des délais tels que la desserte des lots puisse être assurée au fur et à mesure de la mise en service normale de ceux-ci.

La Société sera tenue de prévoir la desserte des chantiers de construction au moyen de voirie provisoire ; la fourniture de l'eau, de l'énergie électrique ou du téléphone pourra être obtenue grâce à des branchements de chantiers provisoires aux frais de l'Acquéreur.

ARTICLE 7 - POLICE

La Société pourra, en qualité de propriétaire des terrains :

- interdire ou limiter sur tout ou partie de la ZAC la circulation ou le stationnement des véhicules selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer une desserte satisfaisante de la zone. Ces règles devront tenir compte de la nécessité de permettre l'accès des chantiers ou des bâtiments aux engins et véhicules des entreprises, aux véhicules de déménagement ainsi qu'à tous les véhicules assurant un service public ;
- placer à tels endroits qu'elle jugera à propos tous panneaux de signalisation, poteaux indicateurs, candélabres, bornes, postes de transformation, arrêts d'autobus, bancs publics,...en respectant toutefois les dispositions légales et réglementaires.

Dès l'ouverture au public des voies, places, promenades et aires de stationnement sus-visées, la circulation et la jouissance des terrains concernés seront réglées par le Maire de Dijon, en vertu de son pouvoir de police.

DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

L'Acquéreur s'engage à respecter toutes les dispositions du présent Cahier de Charges, de l'ECOPLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, document graphiques,...etc.). En aucun cas, la responsabilité de la Société ne pourra être engagée en raison des dispositions arrêtées ou des modifications apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Il est rappelé que l'ECOPLU est un document réglementaire.

Par ailleurs, la Société et le Grand Dijon souhaitent que dans la mesure du possible les bâtiments construits sur la ZAC devront au minimum être « basse consommation » (ou à « énergie positive ») et feront appel si possible à des énergies renouvelables.

ARTICLE 9 - ACCES DES CHANTIERS

Pendant la durée des travaux, l'accès des chantiers sera autorisé à tout représentant de la Société ou à ses entreprises pour l'exécution éventuelle de ses propres travaux et sans que l'Acquéreur puisse s'y opposer ou demander une quelconque indemnité.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX

Les entrepreneurs chargés par l'Acquéreur de l'exécution des travaux ne pourront utiliser pour la desserte des chantiers que les voies et ouvrages qui leur seront désignés par la Société, laquelle leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Ils seront néanmoins tenus solidairement avec l'Acquéreur de réparer les dégâts de toute nature causés par eux aux ouvrages de voirie, aux réseaux, ainsi qu'aux aménagements généraux exécutés par la Société. Ne seront cependant pas considérés comme dégâts entraînant la réparation du dommage, ceux résultant d'un usage normal et courant de la voirie.

Dans le cas où l'Acquéreur n'aurait pas satisfait à l'obligation de réparer les dégâts dans le mois suivant la mise en demeure délivrée par la Société, celle-ci sera de plein droit habilitée à y pourvoir aux frais de l'Acquéreur.

Pendant la durée des travaux, l'Acquéreur sera tenu de clôturer les limites de chacun de ses chantiers.

Les entrepreneurs de l'Acquéreur ne pourront effectuer aucun dépôt de matériaux hors de cette clôture.

Enfin, l'Acquéreur fera respecter à ses entrepreneurs les prescriptions contenues dans le "Cahier des prescriptions des chantiers de construction" figurant à l'**annexe 2** du présent cahier des Charges.

ARTICLE 11 - BRANCHEMENTS

L'Acquéreur devra brancher à ses frais, aux divers réseaux mis en place soit sous domaine public, les constructions édifiées sur le terrain à lui cédé.

Il devra notamment amener les eaux pluviales et usées aux canalisations d'évacuation (système séparatif) au moyen de plusieurs branchements souterrains étanches et se raccorder en souterrain au réseau de télécommunications et éventuellement au réseau de télédistribution.

L'Acquéreur prendra toutes les dispositions techniques éventuellement nécessaires pour éviter le retour des eaux pluviales du réseau public dans le réseau privé.

L'Acquéreur fera en outre son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires ou leur syndicat, ainsi que du versement des taxes, droits et contributions dus en raison des branchements effectués.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur son terrain ou dans ses bâtiments l'Acquéreur devra mettre à la disposition d'Electricité de France (EDF) les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec EDF.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre EDF et l'Acquéreur.

L'Acquéreur s'engage, en outre, à consentir à EDF tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux

canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements de l'Acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par la Société, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En

conséquence, EDF pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'Acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

ARTICLE 12bis – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun et au plus tard avant exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'acquéreur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur les sols, terrains, locaux « ad hoc » nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces 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 aux canalisations et locaux en cause.

- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur au besoin par voie de justice au respect de ses engagements à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts

ARTICLE 13 - AMENAGEMENT DES TERRAINS PRIVES

L'aménagement des terrains privés ne sera pas réalisé par la Société et l'Acquéreur sera dans l'obligation d'exécuter à ses frais les travaux nécessaires en se conformant, à cet effet, aux prescriptions de l' ECOPLU et du "Cahier des prescriptions des chantiers" de construction.

Les travaux d'aménagement des terrains privés devront être exécutés par l'Acquéreur en même temps que les travaux de construction et devront être inclus dans le dossier à constituer en vue de la délivrance du permis de construire.

L'Acquéreur devra entretenir à ses frais et de façon permanente les aménagements précités.

ARTICLE 13 bis – ENTREES CHARRETIERES

Au moment de la vente du terrain par la Société à l'Acquéreur, il sera remis à l'Acquéreur un plan faisant apparaître les cotes projet niveau fini de la voirie publique afin que l'Acquéreur puissent les prendre en compte dans l'aménagement de ses terrains et notamment en ce qui concerne le raccordement de la voirie interne.

ARTICLE 14 - BORNAGE - CONSERVATION – RESPONSABILITE

Il sera remis à l'Acquéreur un plan de bornage du lot. Il pourra, avant la signature du contrat de vente et s'il le désire, faire vérifier contradictoirement à ses frais, l'arpentage et le bornage de son lot par un géomètre de son choix.

Il sera dressé procès-verbal de cette opération. Aucune réclamation ne sera plus admise après signature de l'acte de vente.

La conservation des bornes est placée sous la responsabilité de l'Acquéreur ou de ses entreprises.

Toutes nouvelles matérialisations des limites seront à la charge de l'Acquéreur.

ARTICLE 15 – COORDINATION EN MATIERE DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE

L'Acquéreur s'engage à exécuter, en qualité de maître d'ouvrage, les obligations qui lui incombent en vertu de la loi n° 93.1418 du 13 décembre 1993, du décret n° 94.1159 en date du 26 décembre 1994 et arrêtés s'y rapportant en matière de sécurité et de protection de la santé applicables aux opérations de bâtiment et de génie civil.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE IMPOSEES AUX BENEFICIAIRES DES CESSIONS, DES CONCESSIONS D'USAGE ET DES LOCATIONS

ARTICLE 16 – SERVITUDES

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le lot à lui cédé, sauf à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Société 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 et non prescrits, de la loi, des règles d'urbanisme ou du plan du terrain.

En particulier, l'Acquéreur sera également tenu de subir toutes les servitudes découlant du passage sur son terrain de tous les réseaux quelle qu'en soit la nature qui pourront être exécutés par la Société dans le cadre de la convention publique d'aménagement visée au préambule du présent cahier des charges ou par les services concessionnaires, pour autant que lesdits services ne remettent pas en cause la constructibilité du terrain.

En outre, l'apposition dans l'intérêt général de plaques ou panneaux de signalisation sur les limites de parcelles, à la demande du Grand Dijon, de la Ville de Dijon ou de la Société, devra être acceptée sans qu'aucune indemnité puisse être due à ce titre.

En conséquence, l'Acquéreur sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives de toute nature.

ARTICLE 17 - ASSURANCES

L'Acquéreur devra faire assurer ses immeubles en responsabilité civile et incendie, tant pour son propre compte que contre le recours des voisins.

L'Acquéreur devra, en cas de mutation, imposer à ses acquéreurs successifs l'obligation d'assurer dans les mêmes conditions les immeubles concernés.

ARTICLE 18 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'Acquéreur sera tenu d'acquitter les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le ou les lots à lui vendus ou loués seront et pourront être assujettis et ce à compter du jour de son entrée en jouissance.

ARTICLE 19 - MUTATIONS SUCCESSIVES

Le présent cahier des charges sera obligatoirement annexé à tous les actes de mutation successifs pouvant intervenir soit par cession, division, échange, fusion, succession..., et ce jusqu'à la suppression de la ZAC conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, en cas de location, l'Acquéreur reste seul responsable du respect du présent cahier des charges.

ARTICLE 20 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

La Société pourra subroger l'Acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire ou utilisateur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

ARTICLE 21 – SUBSTITUTION

A l'expiration de la convention publique d'études et d'aménagement visée au préambule, ou en cas de rachat ou de la résiliation de cette convention pour quelque cause que ce soit, le Grand Dijon se substituera à la Société dans tous les droits et obligations de cette dernière résultant du présent cahier des charges, sans que l'Acquéreur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 22 – MODIFICATIONS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges obligeront tant la Société et l'Acquéreur entre-eux que les différents acquéreurs entre-eux.

2ème PARTIE

CONDITIONS DE LA CESSION

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du titre I et du Code de l'Urbanisme, la présente cession est consentie à la **Société** , dont le siège social est -, représentée par , en vue de la construction, sur le **lot n°** de la ZAC "PARC MAZEN SULLY" d'un bâtiment à usage d'activités conformément à l'ECOPLU.

Le terrain a une contenance de **m2 environ.**

ARTICLE 2 - CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE

Le terrain objet de la cession est affecté d'une surface constructible autorisée de **m²** de surface hors oeuvre nette (SHON).

Les règles de constructibilité sont définies par l' ECOPLU.

Ce dossier est disponible aux Services du Grand Dijon, 40 avenue du Drapeau à DIJON et à la S.E.M.A.A.D., Parc Technologique 7, avenue Jean Bertin à DIJON.

ARTICLE 3 - PRIX

La vente du terrain est acceptée moyennant le prix de **€uros hors taxes le mètre carré de terrain.**

Le prix prévisionnel de cession est de :

- montant hors taxes : **m² x € = €**
- T.V.A. 19,6 % (*), soit : **€**
- montant toutes taxes comprises : **€**

Le prix définitif sera calculé en fonction de la surface exacte définie par le document d'arpentage.

ARTICLE 4 - MODALITES DE PAIEMENT

L'Acquéreur se libérera des sommes dues par lui le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

() le montant de la T.V.A. sera calculé en fonction du taux applicable le jour de la signature de l'acte authentique.*

**Fait à DIJON, le
LE PRESIDENT DU GRAND DIJON
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE,**

LE GRAND DIJON
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

VILLE DE DIJON



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

"Parc Mazen Sully"

C.C.C.T.

ANNEXE 1

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS VRD
ET
DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

I – DEFINITION DES LIMITES DE PRESTATIONS VRD

I-1- PRESTATIONS DE CHANTIER

Ces prestations portent sur l'obligation de l'aménageur de fournir aux acquéreurs les moyens suivants :

a) Accès de chantier carrossable :

Un pour chaque quartier opérationnel (la conservation en bon état et l'entretien de cet accès demeurant à la charge de l'acquéreur).

b) Alimentation en eau

Possibilité de branchement sur une conduite proche de l'îlot à construire. 100 m maximum (les frais de branchement et de consommation étant à la charge de l'acquéreur).

I-2 - PRESTATIONS DEFINITIVES

Ces prestations concernent la réalisation des travaux d'infrastructure dans l'emprise du domaine public (voirie et réseaux divers) pour la desserte des constructions.

Ces prestations sont définies dans le tableau ci-après.

CATEGORIES D'OUVRAGES	A LA CHARGE DE LA SEMAAD	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Mise en état des sols et terrassements généraux	Travaux situés à l'extérieur des parcelles privatives. Tous les terrassements liés aux VRD situés à l'extérieur des parcelles privatives	Travaux situés à l'intérieur des parcelles privatives.	L'attention de l'acquereur est attirée sur la nécessité de réaliser des études de sol définissant la résistance du terrain.
VOIRIE	Tous travaux de voirie situés à l'extérieur des parcelles, ainsi que les cheminements piétons.	Travaux de voirie situés à l'intérieur des parcelles et raccordement sur le domaine public au niveau fixé par l'aménageur. Réfection de toutes les tranchées exécutées dans la voirie pour les raccordements, assainissement, eau, gaz, électricité, télécommunications.	L'acquereur sera responsable des dégradations (ex. bordures de trottoirs, trottoirs lors de la réalisation de sa construction, candélabres, arbres...)
ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (EP)	Traitement des eaux pluviales du domaine public (qualitatif et quantitatif). Réalisation d'un bassin de rétention pour les besoins de la ZAC d'environ 2 000 m3.	Réseau à l'intérieur de la parcelle. Raccordement aux réseaux publics. Prétraitement pour les eaux pluviales des parkings privatifs	Dans un principe de « haute qualité environnementale », il est recommandé à l'acquereur de réfléchir à la réutilisation de ses eaux pluviales de toitures (stockage pour réserve incendie, sanitaires, arrosage) et à leur éventuel stockage sur parcelle avant rejet (bassin de rétention).
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (EU)	Réseau de collecte des eaux usées sur le domaine public.	Réseau à l'intérieur de la parcelle. Raccordement sur le réseau d'eaux usées public.	Les effluents rejetés devront être compatibles avec les normes de rejet fixées par le Syndicat Mixte du Dijonnais.
EAU POTABLE	Réseau d'adduction en eau potable sur le domaine public.	Tous travaux de branchement et de distribution à l'intérieur de la parcelle depuis le réseau d'adduction public y compris regard de compteur, la fosse à compteur et le branchement.	
DEFENSE INCENDIE	Les poteaux d'incendie seront posés en domaine public sur la base d'un poteau tous les 300 ml (couverture 150 ml par P.I.).	Tous travaux spécifiques demandés par les services de sécurité incendie venant en complément de la desserte assurée par les poteaux d'incendie installés par l'aménageur sur le domaine public.	

CATEGORIES D'OUVRAGES	A LA CHARGE DE LA SEMAAD	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
GAZ	Toutes prestations nécessaires à l'équipement de la zone.	Alimentation souterraine des constructions depuis les réseaux en attente et en fonction de ses besoins. Tous frais de raccordement sur le réseau suivant les modalités fixées par GDF. Toutes prestations de génie civil nécessitées par les besoins spécifiques de l'acquéreur.	Les compteurs seront intégrés de préférence aux bâtiments.
TELEPHONE	Tous travaux de génie civil à l'extérieur des limites de propriété (conduites et chambres)	Tous travaux de liaison en souterrain depuis les chambres de tirage sur le domaine public, y compris le pré câblage si nécessaire. Toutes prestations liées à la mise en place de lignes spécialisées.	L'acquéreur fixera au moment de l'acquisition le choix de son opérateur téléphonique pour ses lignes fixes.
ELECTRICITE	Toutes prestations nécessaires à l'équipement de la zone en moyenne tension et/ou basse tension jusqu'en limite de propriété et en fonction de la puissance nécessaire à l'Acquéreur.	Alimentation souterraine des constructions depuis les réseaux en attente et en fonction de ses besoins. Tous frais de raccordement sur le réseau suivant les modalités fixées par EDF. Toutes prestations de génie civil nécessitées par les besoins spécifiques de l'acquéreur (poste MT, armoires, ... etc.).	L'acquéreur fixera au moment de l'acquisition ses prévisions de besoin en électricité et le choix de son fournisseur. Les compteurs et éventuels postes de transformation seront de préférence intégrés aux bâtiments.
ECLAIRAGE	Dans l'emprise du domaine public: Tous travaux de pose et de raccordement de câbles au départ des tableaux d'éclairage. Tous travaux de pose et de raccordement des appareils d'éclairage et de leurs organes de commande.	Toutes prestations à l'intérieur de la parcelle.	L'éclairage privatif à l'intérieur des parcelles ne devra pas nuire à la sécurité et à l'agrément des usagers du domaine public.
IMPLANTATION - BORNAGE	Le bornage du terrain.		Le bornage sera obligatoirement réalisé par le géomètre désigné par l'aménageur.
PLANS DE RECOLEMENT	Plan de récolement des différents réseaux sous domaine public et cotes fond de trottoir des voiries.	Plan des différents branchements avec niveaux pour l'assainissement.	
PARKINGS		Tous les aménagements à l'intérieur de la parcelle prescrits par le Plan Local d'Urbanisme en la matière.	
ESPACES VERTS	Réalisation de tous les espaces publics.	Réalisation de tous les espaces privatifs en respect Plan Local d'Urbanisme et de ses annexes.	

II – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Dans le cas de l'aménagement de la ZAC « Parc Mazen Sully », l'Aménageur procédera à la réalisation de voiries publiques nécessaires à la viabilisation des terrains en 2 phases :

- une phase provisoire,
- une phase de finitions.

La phase provisoire comprend des chaussées revêtues de grave bitume et des trottoirs provisoires sans bordures entre chaussées et trottoirs. Aussi, les niveaux fond de trottoirs ne sont pas définitifs et ne peuvent être pris comme référence pour le raccordement des voies privées de l'Acquéreur sur le domaine public.

La phase de finition intervient lorsque la majeure partie de la ZAC est construite et que l'emplacement des entrées charretières est figé. Elle comprend ainsi les enrobés définitifs sur chaussées, la pose des bordures et la confection des entrées charretières entre autres.

Aussi, l'Aménageur ne réalise les entrées charretières définitives que lorsque l'Acquéreur a achevé l'aménagement de ses voiries internes et de ses bâtiments. **Ce phasage nécessite alors que l'Acquéreur ait bien pris en compte les niveaux projet finis des voiries en limite de son terrain. Pour cela, les prescriptions suivantes permettent d'éviter le cas de raccordement quasi-impossible avec le domaine public.**

Raccordement des voies privées sur le domaine public :

Avant de raccorder ses voiries sur le domaine public, l'Acquéreur devra s'assurer de plusieurs points :

- qu'il a bien pris en compte dans son projet les cotes fonds de trottoir qui lui ont été communiquées par l'Aménageur lors de la vente du terrain (Cf. article 13bis du présent CCCT),
- que **toutes** les eaux pluviales de ses voiries internes soient bien ramenées dans ses propres systèmes de collecte des eaux avant rejet dans le réseau public des eaux pluviales.

Cas des portails manuels ou automatiques :

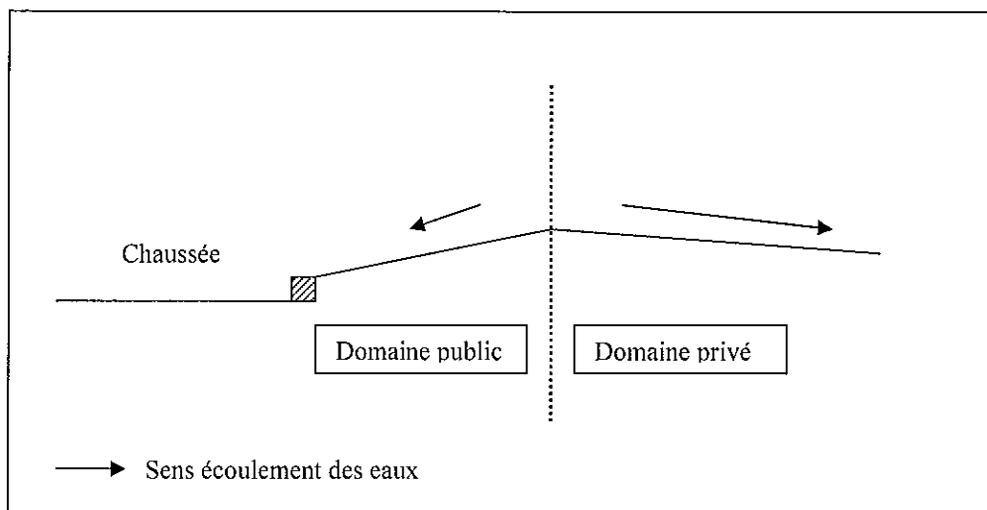
L'implantation de portails suppose une horizontalité parfaite du support. Or les voiries publiques possèdent toujours une pente en long plus ou moins accentuée. Aussi, si le portail est implanté en limite de propriété, la pente en long de la voie publique suppose bien souvent la réalisation de l'entrée charretier en « aile d'avion » et donc des pentes inversées qui font qu'il peut y avoir renvoi des eaux pluviales du domaine public sur le domaine privé, ce que la collectivité exclut parfaitement.

Pour éviter ce type de situation, l'Acquéreur privilégiera l'implantation des portails en retrait à l'intérieur de sa propriété, notamment dans le cas de portails de grande envergure (> 3 m).

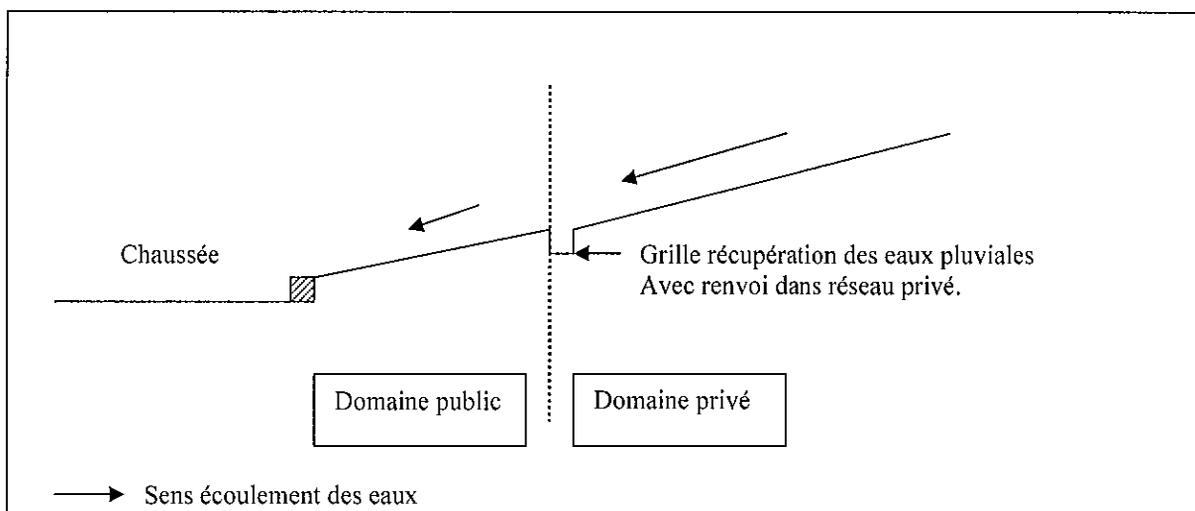
Illustrations de possibilités de raccordement

Les schémas suivants illustrent 2 cas de raccordement possibles (sans portail) :

Vue en profil en travers 1



Vue en profil en travers 2



LE GRAND DIJON
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

VILLE DE DIJON



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

"Parc Mazen Sully"

C.C.C.T.

ANNEXE 2

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS POUR LES CHANTIERS
DE CONSTRUCTION**

I - OBJECTIF DU PRESENT CAHIER DES PRESCRIPTIONS

Tout chantier de construction génère des nuisances sur l'environnement proche. L'enjeu d'un chantier à faibles nuisances est de limiter ses nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement.

Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs du présent cahier des prescriptions sont de :

- limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier,
- limiter les pollutions de proximité lors du chantier,
- organiser le tri et la gestion des déchets de chantier.

II – ORGANISATION DU CHANTIER

La réussite d'un chantier de construction tient pour beaucoup à la rigueur de son organisation. Il est donc intéressant que l'Acquéreur puisse établir bien en amont du démarrage des travaux un plan délimitant les différentes zones du chantier :

- stationnement des véhicules (personnels de chantier, visiteurs,...etc.),
- accès chantier,
- cantonnement/ base vie de chantier,
- aires de livraison et de stockage des approvisionnements,
- aire de fabrication et/ou de livraison du béton,
- aire de lavage des outils et camions,
- tri et stockage des déchets.

Ce plan est affiché à l'entrée du chantier et diffusé aux entreprises chargées des travaux mais également des livraisons.

Pour faciliter les livraisons, les accès et sorties du chantier seront balisés et fléchés. L'aire de stationnement pour les véhicules des personnes intervenant sur le chantier sera suffisamment dimensionnée pour éviter le stationnement sur le domaine public.

Le chantier sera entièrement clos au moyen d'une clôture provisoire de chantier

III – LIMITATION DES NUISANCES CAUSEES AUX RIVERAINS ET DES POLLUTIONS DE PROXIMITE

1) *niveau acoustique en limite de chantier*

Le niveau acoustique maximum en limite de parcelle est de 75 dB(A), ce qui correspond pour différentes distances de sources, à des niveaux de puissance sonore limite de source de :

Distance à la source émettrice (m)	5	10	15	20	25
Puissance sonore limite émise en dB(A)	100	106	109	112	114

La réduction du bruit de chantier peut alors être obtenue en :

- par l'utilisation de matériels insonorisés performants,
- par l'organisation du trafic
- par le respect des niveaux de bruit maximum admissibles en limite de propriété (tableau ci-dessus) suivants des horaires définis et par le contrôle des niveaux de bruit des matériels et engins de chantier.

2) limitation des émissions de poussières et de boue

Pour éviter les salissures de boue sur les voies publiques, notamment pendant les phases de terrassement des plateformes voiries et bâtiments il peut s'avérer utile de prévoir une aire de lavage des camions et engins avant leur sortie du chantier. Cette aire peut se résumer à une plate forme en concassé ou mâchefer munis à proximité d'un point d'eau pour l'arrosage des roues des engins afin d'évacuer le « gros » des boues ou d'un bac de lavage rempli d'eau.

Pendant toute la durée de construction, il sera judicieux de prévoir un cheminement « au sec » pour l'acheminement des livraisons (piste concassé ou équivalent)

Par ailleurs, le nettoyage du chantier des édifices par aspirateur, l'arrosage régulier du sol et l'utilisation de matériel de ponçage munis d'aspirateur sont à privilégier pour réduire les émissions de poussières.

3) Feux de chantier

Sur le chantier il sera interdit de brûler les déchets conformément à la loi du 13 juillet 1992.

4) Eaux de lavage

Il peut être facilement mis en place des bacs de rétention pour le nettoyage des outils et bennes ainsi que des bacs de décantation des eaux de lavage de bennes à béton : après une nuit de décantation, chaque matin, l'eau claire est rejetée et le dépôt de béton va dans la benne prévue à cet effet.

5) Huiles de décoffrage et divers

En l'absence de précautions particulières, divers produits polluants (huile de décoffrage, carburant, huile de vidange, laitance des bétons, ...) sont susceptibles de pénétrer dans le sol et de polluer les nappes phréatiques ou d'être rejetés dans les réseaux de collecte publique entraînant des pollutions importantes ou endommageant les installations de traitement.

Les mesures minimales pour éviter ces pollutions peuvent être les suivantes :

- Prévoir des aires étanches pour la récupération des effluents (huiles de vidanges, fabrication du béton,...) et le stockage des matériaux polluants,
- Incitation dans les documents techniques du lot gros oeuvre de l'emploi d'huiles de décoffrage végétales.

IV – GESTION ET TRI SELECTIF DES DECHETS

Depuis l'interdiction en 2002 du stockage de déchets non ultimes et l'augmentation des taxes et des coûts de mise en décharge, trier les déchets pour les valoriser devient intéressant économiquement. Le tri des déchets réduit le foisonnement dans les bennes et les coûts de rotation associés.

1) Classifier et quantifier les déchets produits

Les réglementations françaises et européennes distinguent 3 catégories de déchets :

- les déchets inertes (I),
- les déchets industriels banals (DIB), ou déchets ménagers ou assimilés (DMA),
- les déchets industriels spéciaux (DIS).

Une quantification des déchets en amont du projet peut être intéressante pour cibler la quantité et le type de déchets qui seront produits afin d'organiser au mieux le tri et la collecte sélective sur le chantier.

Ainsi, pendant la période de préparation de chantier, à partir du descriptif des travaux de chaque lot, il pourrait être demandé à toutes les entreprises de fournir leur estimation du pourcentage de perte en poids et en volume selon les familles et la nature des déchets (I, DIS, DIB).

2) Récupération des déchets solides et liquides

Selon la nature de la construction et les matériaux qui seront employés, et selon les différentes phases de la construction (gros œuvres, corps d'état secondaires) une aire de tri comportant autant de bennes différenciées que de types de déchets sera prévue. A titre d'exemple, les bennes suivantes pourraient être mises en place :

- benne pour le bois et déchets verts,
- benne pour le verre
- benne pour le papier et le carton,
- benne pour métaux non ferreux et stockage du fer,
- benne pour les déchets industriels banals,
- benne pour le plâtre,
- benne béton / ciment, maçonnerie brique,
- big bag déchets industriels spéciaux solides,
- big bag déchets industriels spéciaux liquides,
- ...

En terme pratique, le titulaire du gros oeuvre peut-être désigné comme le responsable de la gestion des déchets sur le chantier, c'est-à-dire du nombre de bennes, de leur désignation, du retrait de ces bennes, de leur emplacement et de leur destination géographique. Il pourra également être chargé de faire respecter leurs obligations aux entreprises du chantier (que ces entreprises soient co-traitantes ou sous-traitantes) en matière de tri des déchets, de réduction des nuisances et de nettoyage du chantier.

V – RAPPEL SUCCINT DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

CHANTIER		Code du Travail relatif à la protection des travailleurs contre e bruit sur les chantiers
CHANTIER	72-04-11	Arrêté du 1 avril 1972 relatif aux émissions sonores des matériels et engins de chantier.
CHANTIER	77-03-08	Décret n°77-254 du 8 mars 1997 relatif au déversement des huiles et lubrifiants neufs ou usagers dans les eaux superficielles, souterraines et de mer.
CHANTIER	79-11-21	Décret n°79-981 du 21 novembre 1979 concernant les détenteurs d'huiles minérales ou synthétiques usagées.
CHANTIER	92-07-13	Loi n°92-646 du 13 juillet 1992 (modifiant la loi n°75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux).
CHANTIER	92-12-31	Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
CHANTIER	94-07-13	Décret n°94-609 du 13 juillet 1994 relatif aux déchets d'emballage dont les détenteurs ne sont pas les ménages.
CHANTIER	95-01-23	Décret d'application n°95-79 du 23 janvier 1995 concernant les objets bruyants et les dispositifs d'insonorisation.
CHANTIER	95-04-18	Code de la Santé Publique. Décret n°95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits du voisinage.
CHANTIER	96-02-07	Décret n°96-98 du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante.
CHANTIER	97-05-12	Arrêté du 12 mai 1997 fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier.