

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

S²LOW



Entre Doux et Rhône, un écoquartier vivant et innovant

ZAC ITDT

Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)

juillet 2026

HÔTEL DE VILLE
2 PLACE AUGUSTE FAURE
CS 40092
07300 TOURNON-SUR-RHÔNE

☎ 04 75 08 83 83
✉ mairie@tournon-sur-rhone.fr

► tournon-sur-rhone.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
1.1. Objet.....	3
1.2. Définitions	3
1.3. Contenu.....	4
1.4. Portée.....	4
TITRE I. OBJET / DELAIS / PRESCRIPTIONS	6
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 2 : DELAIS D'EXECUTION	6
Article 2.1 : compromis et conditions suspensives	6
Article 2.2 : autorisations nécessaires	6
Article 2.3 : délais	6
ARTICLE 3 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	7
ARTICLE 4 : SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR.....	7
Article 4.1. Sanctions en cas de non-respect de l'objet de la cession.....	7
ARTICLE 5 : TRANSMISSION DES DROITS DE L'ACQUEREUR.....	8
ARTICLE 6 : NULLITE.....	9
TITRE II. DROITS ET OBLIGATIONS DES SIGNATAIRES.....	10
CHAPITRE I. TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE ET/OU AUX ESPACES PUBLICS	10
ARTICLE 7 : BORNAGE - CLOTURES OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR CONCERNANT LES OUVRAGES PUBLICS.....	10
ARTICLE 8 : VOIES - PLACES ET ESPACES PUBLICS	10
Article 8.1. Utilisation	10
Article 8.2. Entretien	10
CHAPITRE II. TERRAINS CEDES OU CONCEDES A USAGE	11
ARTICLE 9. BORNAGE - CLOTURES.....	11
ARTICLE 10. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU CONCEDES A USAGE	11
Article 11.1. Limites de prestations.....	11
Article 11.2. Ouvrages à charge de l'aménageur	11
ARTICLE 11. SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR	11
ARTICLE 12. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	11
ARTICLE 13 : LOCAUX TECHNIQUES.....	12
ARTICLE 14 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR.....	13
Article 14.1. Dégâts causés par les entrepreneurs de l'acquéreur	13

Article 14.2. Caution en cas de dégradations éventuelles - séquestre	
Article 14.3. Installations de chantier.....	14
Article 14.4. Libération des emprises pour la réalisation des travaux d'équipements.....	14
ARTICLE 15. ARCHITECTURE ET URBANISME.....	14
Article 15.1. Règles d'urbanisme.....	14
Article 15.2. Dispositions techniques, architecturales, urbaines, environnementales et paysagères.....	15
ARTICLE 16. ASSURANCES.....	15
TITRE III. REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL.....	16
ARTICLE 17 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS	16
ARTICLE 18 : SERVITUDES ET OBLIGATIONS REELLES	16
Article 18.1. Obligation temporaire de maintien de destination	16
Article 18.2. Obligation patrimoniale	17
ARTICLE 19 : ASSOCIATION SYNDICALE	18
ARTICLE 20. TENUE GENERALE	18
ARTICLE 21. LITIGES - SUBROGATION.....	18
ANNEXES CONTRACTUELLES	20

1. PREAMBULE

1.1. Objet

Le présent cahier des charges, et ses annexes, déterminent les droits et obligations applicables aux biens situés dans le périmètre de la ZAC ITDT, créée par délibération du Conseil Municipal de la ville de TOURNON-SUR-RHONE n°21.2025.160 en date du 15 décembre 2026.

Cette opération de ZAC est conduite **en régie directe** par la ville de TOURNON-SUR-RHONE.

Le présent cahier des charges est établi en application des dispositions de l'article L311-6 du code de l'urbanisme et des articles L411-1 à L411-6 et R411-1 à R411-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il a fait l'objet d'une approbation avec les mesures de publication prévues par le deuxième alinéa de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, de sorte qu'il soit opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

1.2. Définitions

Il est précisé que :

- La VILLE DE TOURNON SUR RHONE est la personne morale de droit public compétente en matière d'opération d'aménagement. Son Maire étant compétent pour signer le présent cahier des charges de cession de terrain.
- L'AMENAGEUR est la ville de TOURNON-SUR-RHONE qui conduit en régie directe l'opération de la ZAC ITDT.
- L'ACQUEREUR désigne le propriétaire d'un bien situé dans le périmètre de l'opération d'aménagement, quelles que soient les modalités juridiques en vertu desquelles la propriété lui a été transmise.
- LA CESSION désigne tout transfert de la propriété d'un terrain ou d'un immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce transfert résulte d'une vente, d'un apport, d'un partage, d'une donation, ou plus généralement de toute mutation quelles qu'en soient les modalités juridiques.

Pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges 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 desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Le territoire de l'opération est couvert par le PLU, document d'urbanisme applicable.

Par transposition des dispositions de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges de cession est approuvé lors de chaque vente et assure la continuité des objectifs d'urbanisme lors de la cession d'un terrain.

Un additif sera dressé à chaque cession et il devra mentionner le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Par ailleurs, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE), les fiches de lot, le cahier des prestations techniques, référencés dans le présent cahier des charges de cession de terrain sont, de ce fait, régis par les mêmes règles que le cahier des charges de cession de terrain proprement dit.

1.3. Contenu

Le présent cahier des charges est divisé en 3 parties, outre ses annexes :

Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux ACQUEREURS OU PRENEURS successifs pour préserver les objectifs portés par la ville de TOURNON-SUR-RHONE et son AMENAGEUR à travers l'opération d'aménagement. Ces stipulations doivent être respectées jusqu'à l'achèvement de l'opération d'aménagement par décision de l'instance délibérante de la ville de TOURNON-UR-RHONE. Elles précisent notamment le but des cessions ou concessions d'usage et les conditions générales dans lesquelles celles-ci sont consenties et résolues en cas d'inexécution des obligations.

Le titre II définit les droits et obligations de L'AMENAGEUR et des ACQUEREURS ou PRENEURS successifs, pendant toute la durée de la concession d'aménagement et jusqu'à l'achèvement de l'opération d'aménagement par décision de l'instance délibérante de la ville de TOURNON-SUR-RHONE. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées à L'ACQUEREUR.

Le titre III fixe les règles, servitudes et obligations réelles de droit privé imposées tant entre L'AMENAGEUR et les ACQUEREURS ou PRENEURS initiaux, qu'entre les ACQUEREURS ou PRENEURS successifs, à quelque titre que ce soit. Il prévoit le cas échéant notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.4. Portée

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre l'AMENAGEUR et chaque ACQUEREUR ou PRENEUR, y compris les ACQUEREURS ou PRENEURS successifs. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres ACQUEREURS ou PRENEURS ni aux tiers, en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des ACQUEREURS ou PRENEURS, conformément aux dispositions de l'article 1199 du Code civil.

Le titre III s'impose, sans limitation de durée sauf stipulation contraire, à tous les ACQUEREURS OU PRENEURS et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs ayants-droits ou ayant-causes à quelque titre que ce soit. Ces stipulations feront loi tant entre l'AMENAGEUR et les ACQUEREURS qu'entre les différents ACQUEREURS successifs. Elles s'imposeront également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'AMENAGEUR. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des stipulations de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Un exemplaire du présent cahier des charges sera annexé par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions ou concessions successives

Ceci exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de l'opération ZAC ITDT dans les conditions prévues ci-dessous.

TITRE I. OBJET / DELAIS / PRESCRIPTIONS**ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION**

LA CESSION est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location.

Le programme de travaux minimum à réaliser par L'ACQUEREUR ou LE PRENEUR est défini par l'additif au présent CCCT, le CPAUPE et la fiche de lot, pièce contractuel annexée au présent cahier des charges.

Ce programme devra être réalisé conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable au périmètre du projet ZAC ITDT à TOURNON-SUR-RHONE et à celles du titre II ci-après.

ARTICLE 2 : DELAIS D'EXECUTION**Article 2.1 : compromis et conditions suspensives**

La conclusion d'une CESSION fait l'objet d'un compromis, lequel est assorti de conditions suspensives dont celle d'obtention des autorisations d'urbanisme ou administratives, purgées de tout recours et droit de retrait, nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du programme proposé par l'ACQUEREUR.

Article 2.2 : autorisations nécessaires

La liste détaillée des autorisations nécessaires figure au compromis.

L'obtention des autorisation ainsi listées est de la seule responsabilité de l'ACQUEREUR.

Article 2.3 : délais

Les délais d'exécution prévus ci-dessous s'imposent à l'ACQUEREUR qui s'engage :

- A Compter de la signature du compromis, à commencer sans délais les études de la totalité des bâtiments et aménagement autorisés par le document d'urbanisme applicable et correspondant aux droits à construire qui lui sont alloués par l'acte de CESSION ainsi qu'à communiquer à L'AMENAGEUR son projet définitif de construction, **1 mois** avant le dépôt de la demande de permis de construire.
- Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'AMENAGEUR, un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
- Déposer ses demandes d'autorisation dans un délai de **3 mois** à dater de la signature du compromis ou dans les délais définis par l'aménageur à l'occasion de chaque cession de lot.
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **3 mois** à compter de la signature de l'acte authentique de vente
- Avoir réalisé les constructions dans un délai de **24 mois** à compter du démarrage des travaux ci-dessus fixé. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de L'ACQUEREUR sous réserve de sa vérification par l'architecte de l'opération ou L'AMENAGEUR.

Des délais différents pourront être stipulés par l'aménageur dans les actes de cession ou de location, notamment pour tenir compte du caractère spécifique de certains programmes immobiliers.

Si dans un délai de **2 ans**, à compter du premier permis de construire délivré sur le lot, les travaux n'ont pas commencé, l'Aménageur peut demander la rétrocession des terrains ayant été vendus par lui, et ce dans les

conditions financières suivantes :

- Au prix d'acquisition convenu à l'acte de vente sans clause de réindexation
- Sans compensation financières des études et prestations réalisées par l'acquéreur.

ARTICLE 3 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Si leur inobservation est due à un cas de force majeure, les délais seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle L'ACQUEREUR a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de L'ACQUEREUR.

Des causes légitimes de suspension des délais pourront être en outre stipulées par l'aménageur dans chaque acte de cession et de location.

ARTICLE 4 : SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

Article 4.1. Sanctions en cas de non-respect de l'objet de la cession

Article 4.1.1. Principes

En cas de non-respect de l'objet de la cession précisé à l'article 2 ci-dessus, l'AMENAGEUR mettra en demeure l'ACQUEREUR de satisfaire à ses obligations dans un délai adapté.

Si, passé ce délai, l'ACQUEREUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, il s'expose aux sanctions suivantes,

Article 4.1.2. Dommages et intérêts

Si passé le délai imparti dans la mise en demeure, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, il sera redevable à l'égard de l'AMENAGEUR d'une indemnité dont le montant est fixé, pour l'ACQUEREUR à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10%).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10%, l'aménageur pourra en outre, prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

Article 4.2.3. Résolution de la vente

Sans préjudice de la perception des dommages et intérêts stipulés à l'article 4.1.2, la CESSION pourra être résolue de plein droit, par dérogation à l'article 1225 du Code civil sans nouvelle mise en demeure, par la seule décision de l'AMENAGEUR notifiée par acte d'huissier.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution pourra ne porter, au choix de l'AMENAGEUR, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR pourra prétendre à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 4.2.3.1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale, en cas de cession, au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires en réparation du préjudice subi par l'AMENAGEUR ;
- 4.2.3.2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité telle que calculée au 4.2.3.1 ci-dessus sera, selon le cas, augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value

apportée aux terrains par les seuls travaux régulièrement réalisés, ne doit pas dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée, ou diminuée de la moins-value résultant de l'état d'inachèvement des travaux, notamment due à d'éventuels frais de remise en état des terrains.

Il est précisé qu'au cas où la moins-value apportée aux terrains serait supérieure à la valeur du terrain lui-même, l'ACQUEREUR serait débiteur de la différence envers l'AMENAGEUR.

- 4.2.3.3. A défaut d'accord amiable, la plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'AMENAGEUR étant la Direction de l'immobilier de l'État ou une autre personne à désigner, celui de l'ACQUEREUR pouvant, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation dans le mois qui suit la notification de la décision portant résolution, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête de l'AMENAGEUR.

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

- 4.2.3.4. En cas de résolution de la vente ou de résiliation de l'acte de location, tous les frais seront à la charge de l'acquéreur, et notamment les frais de démolition et de remise en état des terrains correspondant à la suppression des constructions, ouvrages et aménagements de toute nature qui ne respectent pas l'objet de la cession fixée au présent cahier des charges. Les privilèges et hypothèques ayant grevé les immeubles du chef du bénéficiaire de cette cession ou de ses ayants droit sont reportés sur les sommes acquises à ces derniers par le fait de la résolution, dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du code de l'expropriation.

S'il y a lieu de faire constater en référé l'application des présentes, l'affaire sera portée devant le référé du Tribunal de Grande Instance de Lyon.

L'aménageur pourra renoncer dans les actes de cession et de location à cette faculté de résolution selon les conditions et modalités qu'il fixera.

ARTICLE 5 : TRANSMISSION DES DROITS DE L'ACQUEREUR

Les droits attachés aux actes de CESSION, ne pourront, sauf accord de l'aménageur, être cédés par l'ACQUEREUR qu'après réalisation et achevements des travaux prévus.

En cas de cession de tout ou partie des terrains ou des droits à un nouvel ACQUEREUR désigné ou agréé par l'AMENAGEUR, l'AMENAGEUR pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles prévues lors de l'établissement de l'acte initial de cession, augmenté éventuellement de la plus-value apportée au terrain.

Sur autorisation de l'AMENAGEUR, l'ACQUEREUR pourra procéder à une cession globale ou partielle des terrains et/ou de ses droits réels ou personnels à la condition expresse que le nouvel ACQUEREUR s'engage à réaliser ou achever les travaux de construction prévus par le cahier des charges.

Toute cession, dans ce cadre, fera l'objet d'un avenant au présent cahier des charges sur la demande de l'ACQUEREUR, adressée, par lettre RAR, à l'AMENAGEUR.

L'AMENAGEUR disposera d'un délai de deux mois, à compter de la réception du courrier RAR mentionné ci-dessus, pour donner sa réponse à l'ACQUEREUR.

Jusqu'à expiration du délai fixé au point précédent, L'AMENAGEUR pourra, exiger, selon son libre choix, soit que les terrains ou les droits lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient cédés à un nouvel ACQUEREUR désigné ou agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%.

En cas de cession de tout ou partie des terrains ou des droits à un nouveau L'ACQUEREUR désigné par l'AMENAGEUR ces derniers pourront exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

L'ACQUEREUR est autorisé à céder ses droits à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que le crédit-bail soit consenti au profit de L'ACQUEREUR lui-même.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente, d'immeuble à construire.

ARTICLE 6 : NULLITE

Les actes qui seraient consentis à un tiers par l'ACQUEREUR, leurs ayant-cause ou ayant-droit en méconnaissance des stipulations du présent cahier des charges, sont nuls.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II. DROITS ET OBLIGATIONS DES SIGNATAIRES

CHAPITRE I. TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE ET/OU AUX ESPACES PUBLICS

ARTICLE 7 : BORNAGE - CLOTURES OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR CONCERNANT LES OUVRAGES PUBLICS

L'aménageur exécutera, conformément au document d'urbanisme applicable sur le périmètre du projet de la ZAC ITDT et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres publics, des réseaux et des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, ou à être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, L'AMENAGEUR s'engage :

- à exécuter dans un délai de 6 mois à compter de l'acte authentique, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive (sauf impossibilité technique) et permettant l'accès à la parcelle vendue. D'ici la réalisation de cette voirie provisoire ou définitive, l'accès à la parcelle vendue sera maintenu depuis les accès d'origine du site. Les canalisations d'eau et d'électricité pour le chantier sera à la charge de l'opérateur.
- à assurer une desserte convenable des bâtiments construits par l'acquéreur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme applicable et le cahier des prestations techniques, dans un délai de 6 mois à compter de la signature du procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre l'AMENAGEUR et l'ACQUEREUR à la demande de ce dernier,
- à exécuter la voirie définitive au plus tard dans un délai de 3 mois après la date où tous les bâtiments prévus par l'opération seront terminés et occupés.

Etant entendu que, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries ou d'une contrainte technique particulière.

ARTICLE 8 : VOIES - PLACES ET ESPACES PUBLICS

Article 8.1. Utilisation

Sous réserve que d'autres stipulations ne soient fixées dans l'acte de CESSION, l'AMENAGEUR pourra interdire, jusqu'à leur remise à la collectivité, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire conformément à la loi.

Article 8.2. Entretien

Jusqu'à leur remise aux collectivités ou aux concessionnaires de réseaux gestionnaires, l'AMENAGEUR sera tenu d'assurer l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neige, etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cependant, la gestion des pistes de chantiers et/ou accès des chantiers à chaque Lot devront être entretenus par chaque Acquéreur, et toute dégradation de son fait sera à sa charge.

Dès leur remise aux collectivités publiques ou aux concessionnaires de réseaux gestionnaires, ceux-ci en assureront l'entretien.

CHAPITRE II. TERRAINS CEDES OU CONCEDES A USAGE

ARTICLE 9. BORNAGE - CLOTURES

L'AMENAGEUR procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de l'AMENAGEUR.

Tout ACQUEREUR d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'AMENAGEUR ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout ACQUEREUR d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a obligation de rembourser, sur sa demande, au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 10. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU CONCEDES A USAGE

Article 11.1. Limites de prestations

La limite des prestations dues par l'AMENAGEUR ou les concessionnaires de réseaux, et la définition des obligations de l'ACQUEREUR au titre des divers réseaux de desserte des biens cédés ou concédés à usage sont précisées dans **un cahier des prestations techniques (CPT)**, annexé à l'acte de vente.

Article 11.2. Ouvrages à charge de l'aménageur

Les ouvrages à la charge de l'AMENAGEUR seront réalisés par celui-ci dans les conditions précisées à l'article 7 ci-dessus.

ARTICLE 11. SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'AMENAGEUR des travaux qui lui incombent, suivant le titre II, chapitre I, dans les délais prévus et sauf stipulation particulière de l'acte de cession, l'acquéreur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à l'AMENAGEUR des dommages et intérêts.

ARTICLE 12. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Sauf stipulation contraire prévue dans l'acte de CESSION, l'ACQUEREUR se reportera au cahier des prestations techniques qui fixe les limites de prestations entre l'acquéreur et le concessionnaire, pour chacun des réseaux.

En accord avec l'AMENAGEUR et en conformité avec le planning des travaux de celui-ci, et les plans joints au permis de construire, l'ACQUEREUR devra se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage urbain, d'égouts, etc., ci-ceux sont inscrits dans le cahier des Prescriptions Techniques, réalisées par l'AMENAGEUR et/ou les concessionnaires de réseaux, conformément aux avant-projets généraux approuvés.

L'ACQUEREUR informera l'AMENAGEUR et demandera l'autorisation après toute demande de branchement et aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements.

Après exécution des travaux de branchement, l'ACQUEREUR devra supporter le coût de la remise en état à

l'identique, des sols et revêtements.

Les branchements, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'ACQUEREUR est réputé connaître.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics et les concessionnaires.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 13 : LOCAUX TECHNIQUES

Selon les dispositions du document d'urbanisme applicable et de ses annexes, et sauf contraintes liées à la sécurité des biens et des personnes ou stipulations particulières prévues par ailleurs, L'ACQUEREUR mettra gratuitement à disposition de l'AMENAGEUR et/ou des concessionnaires de réseaux, les locaux et fourreaux nécessaires à l'installation d'armoires et postes techniques relatifs au fonctionnement des divers réseaux publics équipant la zone, pour éviter l'encombrement de l'espace public.

Notamment, pourra être sollicitée l'installation d'équipements en sous-sol ou en rez-de-chaussée des bâtiments pour les réseaux et services suivants :

1 - TELECOMMUNICATION	- sous répartiteur - chambre de tirage - borne et armoire PAR (câble, télé)
2 - ERDF	- coffret - poste de transformation
3 - GRDF	Sans objet dans la ZAC ITDT
4 - SIGNALISATION LUMINEUSE	- armoire de commande - supports de lanternes
5 - ECLAIRAGE PUBLIC	- armoire de commande - candélabres et supports de lanternes en appliques
6 - POSTE	- boîte aux lettres - coffre-relais
7 – SERVICES URBAINS DE LA VILLE DE TOURNON-SUR-RHONE VOIRIE, PROPRETÉ, ...)	- sans objet

Les caractéristiques techniques sont précisées dans le cahier des prestations techniques annexé au présent cahier des charges de cession de terrain.

Il est précisé que dans le cas où ces locaux techniques ne seraient pas intégrés aux bâtiments, L'ACQUEREUR devra les réaliser conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères.

Article 14.1. Dégâts causés par les entrepreneurs de l'acquéreur

L'ACQUEREUR devra s'assurer au moment de l'édification de sa construction que lui-même ou ses entrepreneurs ont pris toutes les mesures pour protéger les trottoirs ou leurs bordures au droit de la façade du BIEN, et spécialement à l'emplacement des engins de levage et de matériel de transport.

L'ACQUEREUR reconnaît être responsable du défoncement des caniveaux, bordures et trottoirs, et autres dégradations constatées sur toute la longueur de son lot et des branchements, coffrets d'électricité, gaz, ainsi que des plaques de recouvrement, des regards (eau potable, assainissement vanne et pluvial, téléphone) candélabres (éclairage) et plantations.

Il sera en outre responsable des détériorations causées par lui-même ou ses entreprises sur les lots voisins et les espaces communs.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de toutes détériorations apportées aux branchements d'eau, aux abris compteurs, caisse siphon et bordures en limite de son lot.

Les entrepreneurs de L'ACQUEREUR supporteront le coût des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'AMENAGEUR.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement des sommes réclamées, l'AMENAGEUR pourra se retourner contre L'ACQUEREUR qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

L'ACQUEREUR devra s'assurer que les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels, intervenant pour son compte, ont souscrit une assurance de responsabilité civile d'une garantie suffisante. Cette garantie doit être illimitée pour les dommages corporels.

Les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels devront remettre à L'ACQUEREUR les attestations relatives aux polices dès notification du marché et en tout état de cause avant tout commencement d'exécution des travaux.

Ces attestations doivent émaner soit de mutuelles, soit de compagnies, soit d'agents généraux. Elles devront préciser les montants garantis, les franchises et les échéances de versement des primes.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous LES ACQUEREURS ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de surface de plancher des programmes alloués à chaque ACQUEREUR, tels qu'ils résulteront des autorisations d'urbanisme.

Article 14.2. Caution en cas de dégradations éventuelles - séquestre

Aux effets des articles 1, l'ACQUEREUR est pécuniairement et solidairement responsable des dégradations commises tant par lui, ses préposés ou les entrepreneurs travaillant pour son compte, ou toute personne commettant des dégradations sur la ZAC, à la viabilité ou à ses accessoires.

Un système mutualiste est par conséquent instauré :

Afin d'assurer au VENDEUR (aménageur, ville de Tournon-sur-Rhône), propriétaire des équipements collectifs de la ZAC, le respect des prescriptions figurant dans le cahier des charges relativement à la préservation des équipements collectifs durant la construction sur le lot objet des présentes et à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, l'ACQUEREUR verse ce jour entre les mains du notaire soussigné, qui en demeurera séquestre, une somme égale à 16€ par m² (seize euros) de Surface Plancher identifiés dans la demande de permis de construire.

L'ACQUEREUR affecte spécialement à titre de nantissement, conformément à l'article 2333 du Code Civil, au profit du VENDEUR qui accepte, la somme ci-dessus séquestrée, et ce jusqu'à la libération des sommes séquestrées.

Cette somme servira, de façon mutualiste, à couvrir les réparations engendrées par les dégradations sur les équipements de la ZAC comprenant notamment tous les ouvrages communs et privés de ladite ZAC (y compris les branchements individuels, le nettoyage suite aux dépôts de déchets sur les lots non vendus), par les divers corps de métiers qui interviendront lors de la construction qui sera édifiée sur le lot objet des présentes.

L'aménageur reçoit à cet effet un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom des colotis, aux réparations qui s'avèreraient nécessaires sur les lots non vendus ou les espaces communs.

Cette somme sera restituée par le notaire à chaque propriétaire de lot dès l'obtention de la non-contestation de la conformité totale de la ZAC et à l'obtention de la non-contestation de la conformité totale du permis de construire de l'ACQUEREUR.

Cette somme pourra être restituée partiellement dans le cas où les travaux de réparations sont inférieurs à la somme versée par l'ACQUEREUR.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et pourra toujours être déchargé de sa mission par acte authentique.

Article 14.3. Installations de chantier

Pendant la durée de la construction, les installations de chantier seront placées aux endroits fixés par les services de la ville de TOURNON-SUR-RHONE, en concertation avec l'OPC interchantières mobilisé par cette dernière.

Article 14.4. Libération des emprises pour la réalisation des travaux d'équipements

Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, le cessionnaire devra faire libérer par ses entrepreneurs, les emplacements nécessaires pour permettre à l'AMENAGEUR de commencer l'exécution des travaux d'équipements à sa charge. En cas d'inexécution, l'AMENAGEUR pourra demander à l'ACQUEREUR les dommages et intérêts prévus à l'article 4.1.

ARTICLE 15. ARCHITECTURE ET URBANISME

Article 15.1. Règles d'urbanisme

L'ACQUEREUR et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme applicable dans l'ensemble de ses éléments constitutifs (règlement, servitudes, plans, orientation d'aménagement, etc.) et toutes modifications réglementaires ou législatives.

En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ne pourra être engagée en raison des dispositions du document d'urbanisme applicable ou des modifications réglementaires ou législatives apportées à ce dernier, quelle que soit leur date, sous réserve des droits acquis.

L'AMENAGEUR s'engage à vérifier la conformité de chaque autorisation d'urbanisme avec les prescriptions, notamment en termes de surface de plancher (SDP), contenues dans le présent cahier des charges.

L'accord de l'AMENAGEUR sur le dossier de permis de construire conforme aux dites prescriptions, pourra faire l'objet d'une condition suspensive dans les différents actes conclus par l'AMENAGEUR.

Article 15.2. Dispositions techniques, architecturales, urbaines, environnementales et paysagères

L'ACQUEREUR devra prendre en compte et intégrer dans la conception et la réalisation de son projet les documents annexés au présent cahier des charges, à savoir le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUPE), la fiche de lot, ainsi que tous les référentiels ou guides techniques relatifs, aux raccordements aux réseaux publics et au rejet des eaux pluviales, ou nécessaires à une mise en œuvre des services publics conforme aux réglementations, produits par la ville de Tournon-sur-Rhône, ARCHE Agglo ou leurs concessionnaires de services publics, en vigueur à la date de conception des projets.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR devra également intégrer dans la conception et la réalisation de son projet :

Le programme de travaux, la surface de plancher (SDP) déclarée, à mentionner dans les demandes de permis et déclarations à obtenir au titre du Code de l'urbanisme, doivent être conformes à ceux mentionnés dans le présent cahier des charges et dans son annexe 1.

Le projet du cessionnaire doit être compatible avec les fiches de lots annexées en annexe 2.

ARTICLE 16. ASSURANCES

L'ACQUEREUR devra souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage obligatoire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Par ailleurs, dès réception des constructions, l'ACQUEREUR devra souscrire une police Multirisques Immeuble auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

TITRE III. REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 17 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

L'acquéreur devra réaliser, selon le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères et la fiche de lot ci-annexés, et entretenir ses espaces libres 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. Il aura la charge de faire remplacer les arbres et plantes mortes ou détruites.

ARTICLE 18 : SERVITUDES ET OBLIGATIONS REELLES

Sauf contraintes liées à la sécurité de l'acquéreur, celui-ci sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, électricité, télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, le concessionnaire ou pour leur compte, ainsi que les servitudes nécessitées par l'accrochage sur les immeubles bâtis ou implantation sur son terrain de tous équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (éclairage, télécommunications, accrochage aérien des lignes de trolleys, vidéosurveillance, etc.).

Le cas échéant, les servitudes et obligations particulières applicables seront précisées dans chaque acte de cession et de location.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR est tenu d'entretenir ou de faire entretenir les parties grevées de servitude générale d'usage et de passage public. A défaut pour L'ACQUEREUR ou le PRENEUR de respecter cette obligation, l'AMENAGEUR ou la collectivité publique pourra, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, le mettre en demeure d'y procéder dans le délai déterminé selon l'urgence.

A défaut, l'AMENAGEUR ou la collectivité publique pourra, de plein droit, procéder lui-même à ces travaux d'entretien, de réparation ou remise en état, aux frais de L'ACQUEREUR ou du PRENEUR défaillant.

Article 18.1. Obligation temporaire de maintien de destination

Pour répondre à la demande de la ville de TOURNON-SUR-RHONE qui ont pour objectif sur le site de la ZAC ITDT d'accueillir une programmation mixte liant logements, commerces et un équipement public, certaines destinations imposées dans les Programmes de Construction devront être maintenues pendant une certaine période.

En conséquence, à titre d'obligation réelle et ce pendant une durée de TRENTE ANS (30 ans) à compter de la vente du Terrain, les Acquéreurs s'engageront tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants cause et ayants droit à maintenir certaines destinations spécifiques à leur Programme de Construction (et par exemple « commerce et activités de service », au sens des articles R 151-28 et R 151-28 du Code de l'urbanisme, prévus en pied d'immeuble) pour les programmes en contenant, conformément à la destination résultant des permis de construire et tout permis modificatif à obtenir par les Acquéreurs.

Chaque acte de vente mentionnera si le Terrain vendu est grevé ou pas par cette obligation et la destination concernée. En l'absence de précision dans l'acte de vente du Terrain, cette clause n'aura pas d'application.

A ce titre, l'Acquéreur reconnaitra dans son acte de vente que cette obligation réelle (qui perdura au-delà de l'éventuelle caducité du présent CCCT et de la fin de la ZAC, pour la durée ci-dessus convenue) et l'engagement en résultant interdisent toute autre destination que celle autorisée dans l'acte de vente, sans l'accord écrit de la ville de TOURNON-SUR-RHONE. La décision sera rendue à l'issue du comité d'agrément ad hoc composé de représentants de la ville de TOURNON-SUR-RHONE. Cette obligation réelle s'imposera à l'Acquéreur du terrain et à tous les propriétaires successifs et devra être rappelée dans toute mutation d'Immeuble et toute location (ou assimilé).

La constatation de la satisfaction de ladite obligation de destination résultera de l'achèvement des bâtiments édifiés par l'Acquéreur et du maintien de leur destination pendant cette durée.

Demande de changement : si l'Acquéreur souhaitait la modification de la destination pendant la période indiquée ci-dessus, celui-ci et tout propriétaire successif devra notifier à la ville de TOURNON-RHONE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'adresse postale indiquée aux Présentes, ou par acte d'huissier, la nouvelle destination souhaitée. Du fait de l'objectif d'une programmation mixte sur le site de la ZAC ITDT, La VILLE pourra refuser de valider la demande de changement. Une réponse écrite sera transmise à l'Acquéreur.

A défaut de réponse adressée par l'Aménageur au siège ou domicile indiqué dans la notification de l'Acquéreur dans les 2 mois de cette notification (délai porté à 3 mois si la notification du projet intervient en juillet ou en août), la validation sera réputée acquise.

Sanction : Si l'Acquéreur ne respecte pas cette obligation de maintien de destination, la ville de TOURNON-SUR-RHONE le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 2 mois.

Si, passé ce délai de 2 mois, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur (ou la ville de TOURNON-SUR-RHONE après la fin de la concession) pourra recevoir, un mois après une nouvelle mise en demeure restée infructueuse, une indemnité dont le montant est fixé à 250 € par jour de retard et par local concerné.

Article 18.2. Obligation patrimoniale

La ville de TOURNON-SUR-RHONE ont pour objectif sur le site de la ZAC ITDT d'accueillir en certains lots des rez-de-chaussée commerciaux et de services avec une certaine pérennité. En conséquence, les promoteurs chargés de la construction de chaque ilot revendront les rez-de-chaussée commerciaux soit à des utilisateurs fléchés par la collectivité soit à un investisseur qui s'engagera à conserver dans son patrimoine les locaux commerciaux acquis en rez-de-chaussée, pendant une durée de TROIS (3) ans à compter de la Livraison des locaux.

En cas de souhait de cession de ses locaux, l'acquéreur devra en informer la ville de TOURNON-SUR-RHONE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'adresse postale indiquée aux Présentes et à défaut au siège social, ou par acte d'huissier, afin que les parties recherchent les solutions les plus adaptées au maintien de la qualité de gestion des locaux commerciaux.

ARTICLE 19 : ASSOCIATION SYNDICALE

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR de lots de chaque îlot d'immeubles profitant d'équipements communs est tenu de créer une association syndicale ad'hoc, dont les statuts seront annexés à chaque acte de CESSION.

Cette association aura pour objet notamment la gestion et l'entretien des espaces communs privés non bâtis, des services communs et tout autre objet qui pourront être proposés par les membres de l'ASL, dans les conditions prévues par les statuts de celle-ci.

ARTICLE 20. TENUE GENERALE

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 des habitants. 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.

Aucune antenne de radiotélévision extérieure ne sera admise lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne communautaire. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

ARTICLE 21. LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre L'AMENAGEUR et L'ACQUEREUR qu'entre les différents autres acquéreurs.

L'AMENAGEUR subroge, en tant que de besoins, chaque ACQUEREUR dans tous ses droits ou actions de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Document approuvé, le

Pour l'aménageur

VILLE DE TOURNON-SUR-RHONE

Pour l'acquéreur

ANNEXES CONTRACTUELLES

1. Additif avec programme de travaux minimum et surface de plancher autorisée
2. Fiche de lot
3. Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUPE)
4. Cahier des Limites de Prestations Techniques entre l'Aménageur et l'Acquéreur, et ses annexes

**ANNEXE 1 : ADDITIF AU
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION**

Opération : « ZAC ITDT » à TOURNON-SUR-RHONE

Le présent additif et le cahier des charges de cession ou de location de terrains constituent un document unique établi conformément à l'article L 311-6 du code de l'urbanisme.

Il sera intégralement repris dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains.

Ces documents ont une nature bilatérale entre l'AMENAGEUR et le cessionnaire et sont applicables jusqu'à l'achèvement de l'opération d'aménagement constaté par délibération de la ville de TOURNON-SUR-RHONE.

Le programme minimum, la surface de plancher et l'éventuelle fiche de lot (annexe 2) doivent être respectés dans les conditions prévues par l'article 15 du cahier des charges de cession de terrain.

L'ACQUEREUR ou toute personne morale à laquelle elle se substituerait

Nom :

Adresse :

PARCELLE

Adresse : XXXXX

Référence cadastrale : XXXXX

Surface du terrain : XXXXX

Surface de plancher autorisée par le document d'urbanisme applicable : XXXXX

Programme de construction minimum à réaliser par l'acquéreur :

Document approuvé le :

Pour l'aménageur

Ville de TOURNON-SUR-RHONE

Pour l'acquéreur,

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le



ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE

ANNEXE 2 : FICHE DE LOT
(à ajouter à chaque cession)

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



**ANNEXE 3 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (CPAUPE)**

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le

ID : 007-210703245-20260921-21_2026_165-DE



**ANNEXE 4 : CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS
ENTRE L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR**

TECHNIQUES