



" PARC D'ACTIVITES DE LA CONFLUENCE "

CAHIER DES CHARGES DE CESSION

MODIFICATION N°3

PREAMBULE

Qualité environnementale et développement durable

« Le parc d'activités de la Confluence assure la mise en œuvre pratique du développement durable au niveau local et reposent sur l'association entre action économique et création d'emplois, protection de l'environnement, recherche scientifique et développement technologique. »

La vocation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) faisant l'objet du présent cahier des charges est d'être un Eco Parc c'est-à-dire un quartier où la qualité des bâtiments, la qualité de l'environnement, la qualité du vivre ensemble sont résolument tournés vers les matériaux les plus sains, les plus recyclables, les moins polluants.

S'implanter sur le parc d'activités de la Confluence, c'est devenir partenaire de cette philosophie de la vie et du travail en collectivité.

Les bâtiments seront construits en vue d'atteindre une Qualité Environnementale. Les moyens permettant d'atteindre cette qualité environnementale sont détaillés dans le Cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales (CPAUPE) qui fait partie de ce cahier des charges et ne peut en être dissociée.

L'approbation des dossiers de demande de permis de construire sera soumise à l'avis de l'opérateur technique du parc d'activités de la Confluence, selon les éléments contenus au présent cahier des charges et son annexe, ainsi qu'au règlement de document d'urbanisme.

CHAPITRE I - GENERALITES

Article 1 - Objet

Le présent cahier des charges et son annexe ont principalement pour objet de réglementer les conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance des lots du parc d'activités.

Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges

2.01

Les règles ci-dessous visées s'imposeront sans limitation de durée :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires de lots entre eux.

Le cahier des charges et son annexe sont opposables, par quiconque, détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du parc d'activités.

L'ensemble des dispositions du présent cahier des charges et son annexe s'imposent au premier acquéreur des lots, à leur ayant-droit et ayant cause.

Ces obligations incombent également à tout acheteur successif, locataire ou attributaire du terrain initialement cédé au premier acquéreur.

Le présent cahier des charges et son annexe seront insérés 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.

2.02

Le respect des règles du cahier des charges et de son annexe est assuré par tout propriétaire de terrains du parc d'activités de la Confluence et par l'Association Syndicale des propriétaires.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale.

En cas de transgression et de différends entre propriétaires le tribunal de grande instance de VALENCE est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

2.03

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement par l'association syndicale, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, la Communauté de Communes du Val de Drôme ne puisse être mis en cause en tant qu'aménageur.

La Communauté de Communes du Val de Drôme peut exiger des copropriétaires le respect de l'ensemble des clauses résultant du présent cahier des charges et son annexe, quand bien même la violation reprochée ne concernerait pas un équipement à usage commun, qui restent la propriété de la Communauté de Communes du Val de Drôme.

Article 3 – Objet de la cession

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments d'activités défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du document d'urbanisme et en respectant le présent cahier des charges et son annexe.

De plus, les activités suivantes ne seront pas admises sur le site sur la base de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

- Pétrochimie, chimie lourde,
- Traitement de déchets ménagers,
- Logistique

D'autre part, toutes activités susceptibles de générer des nuisances olfactives, auditives ou visuelles évidentes telles que, non exhaustivement :

- Recyclage de matières issues de collectes,
- Traitement d'autres matières organiques (distillerie par exemple), y compris l'industrie agro-alimentaire

devront être soumises à accord de l'aménageur et pourront être interdites sur la base de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Le nombre de mètres carrés de surface plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est fixé par le dossier de réalisation de la ZAC sous la forme d'ilots, il devra être compatible avec ce dernier (ou bien est fixée par l'acte de vente).

CHAPITRE II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES DEPENSES Y AFFERENT

Article 4 - Les équipements à usages communs

La ZAC comporte des équipements à usages communs, comprenant :

- Voiries, trottoirs, voies mixtes modes doux,
- Espaces publics et espaces verts,
- Ouvrages des eaux pluviales
- Ouvrages d'assainissement et d'eaux usées
- Ouvrages d'alimentation en eau potable
- Ouvrages d'alimentation en haute tension électrique
- Ouvrages d'alimentation en basse tension électrique
- Ouvrages d'éclairage public
- Ouvrages d'alimentation en gaz
- Ouvrages de télécommunication
- Ouvrages de vidéosurveillance
- Mobilier urbain
- Ouvrages de collecte des déchets
- Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de réalisation de la ZAC approuvé et déposé, conformément à la loi.

Article 5 - Création des équipements - obligation de l'aménageur

5.01

La création des équipements communs est à la charge de l'aménageur. Ils doivent être achevés dans les conditions prévues au dossier de réalisation de la ZAC.

5.02

L'aménageur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux ainsi qu'avec les règles de l'art.

5.03

Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre de l'aménageur, et le cas échéant, de ses locateurs d'ouvrages sont exercées exclusivement par les propriétaires des lots, à l'exclusion des locataires ou de tout autre occupant.

Article 6 - Propriété des équipements communs

Les espaces et équipements à vocation commune resteront propriété de la Communauté de Communes du Val de Drôme ou toute autre collectivité publique.

Article 7 - Obligation générale de conservation et d'entretien

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements à vocation collective du parc d'activités sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais de l'aménageur ou de toute autre collectivité publique compétente en cas de transfert.

Chaque propriétaire doit entretenir et maintenir en bon état les biens immobiliers et ou mobiliers lui appartenant.

Article 8 – Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements

Les charges afférentes aux équipements (espace tampon et gardiennage du parc d'activités), à savoir, le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, les primes d'assurances les frais de gestion et toutes autres taxes afférentes, sont assurés par les propriétaires, à compter du moment où la première vente est intervenue.

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de terrains du parc d'activités de la Confluence et de la surface des terrains.

Article 9 – Aggravation des charges

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supporté exclusivement par lui.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 10 - Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires, des autorisations d'urbanisme, du règlement du document d'urbanisme, du présent cahier des charges et son annexe.

Les acquéreurs de lots s'engagent à déposer leur demande de permis de construire complet dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la promesse synallagmatique de vente et d'achat, ou à défaut, c'est à dire en cas d'achat direct, dans les 6 mois de la signature de l'acte de vente authentique.

Les travaux de construction doivent ensuite être impérativement achevés dans les 18 mois suivant la date de l'acte de vente.

En cas de non-respect de ces obligations, l'acquéreur devra s'acquitter auprès de la Communauté de Communes du Val de Drôme d'une pénalité de CENT (100) euro par jour de retard, jusqu'à l'accomplissement des obligations susvisées.

Le recouvrement de cette astreinte s'effectue dans les conditions ci-après décrites à l'article 16.

Le non-respect du présent article (10) constitue en outre une condition résolutoire de la vente, que la Communauté de Communes du Val de Drôme pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre.

La résolution de la présente vente n'interviendra donc pas de plein droit en cas de non-respect du présent article, mais tout d'abord après l'envoi d'une demande de mise en conformité ou d'exécuter par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée infructueuse passé le délai de UN (1) mois.

Passé ce délai, la Communauté de Commune du Val de Drôme pourra décider de la résolution de la vente sur délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Val de Drôme, qui pourra toujours renoncer au bénéfice de la présente clause.

La résolution de la vente sera constatée soit par une décision de justice, soit par un acte de rétrocession passé en la forme administrative et publié à la Conservation des Hypothèques de VALENCE.

La résolution de la vente et la rétrocession subséquente se fera au prix d'acquisition initial, déduction faite des éventuelles astreintes mises à la charge de l'acquéreur contrevenant en vertu des présentes et des frais énumérés ci-après.

Dans ce cas, l'acquéreur devra supporter tous les frais, droits et honoraires exposés par la Communauté de Communes du Val de Drôme, pour user de son droit de résolution par voie judiciaire, et notamment tous les frais d'avocats et ceux liés à la publication du jugement intervenu à la Conservation des Hypothèques territorialement compétente.

Article 11 - Sujétions relatives aux travaux de construction

11-01

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

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires et de l'aménageur, de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du parc d'activités.

Il doit procéder dans un délai de 1 mois après la fin des travaux à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique et sur quelque espace collectif que ce soit.

11-02

L'opérateur technique du parc d'activités de la Confluence devra impérativement valider les documents du permis de construire. Au préalable, le futur dépositaire de permis de construire rencontrera l'opérateur technique, une fois au moment de la phase Esquisses afin de se faire expliquer les orientations du parc de la Confluence et se faire remettre la fiche d'évaluation de la qualité environnementale du projet, et une autre fois avant de déposer le permis de construire. Lors de cette seconde rencontre, l'acquéreur devra présenter son permis de construire finalisé les devis des matériaux de parois et toitures pour contrôler leur résistance thermique et un descriptif du principe constructif du bâtiment afin de vérifier le type de matériaux utilisés pour la construction. Les éléments permettant de remplir la fiche d'évaluation du projet seront remis 5 jours ouvrés avant la seconde rencontre à l'opérateur technique.

Au terme des travaux, le pétitionnaire fournira les factures des matériaux de parois et toitures afin de vérifier que la résistance thermique de ces derniers est bien conforme au cahier des charges.

Article 12 - Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être entretenus de façon à conserver leur aspect d'origine (à l'exception du bardage bois massif non peint).

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement entretenus.

Les parties non bâties devront être maintenues en bon état et dégagées de tous gravats et des produits en dépôts non organisés et de tous déchets individuels ou autres.

Par dérogation, le compost des déchets fermentescibles sera encouragé à la demande sur chaque parcelle.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 13 - Mode d'occupation

Le parc de la Confluence est destiné à recevoir des bureaux, des activités artisanales ou industrielles... conformément au document d'urbanisme.

Article 14 - Obligation du Maintien de l'Affectation Prévue

Le constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains, constructions et installations telle qu'elle est définie à l'article 3.

Cette obligation incombe à tout acheteur, locataire, crédit-bailleur ou attributaire du terrain initialement cédé au premier constructeur.

Tout acte de vente, de location ou de partage doit être passé sous la condition résolutoire du maintien de l'affectation. Si l'affectation n'est pas maintenue, l'aménageur pourra exiger que les immeubles lui soient rétrocédés, ou vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. La même faculté est reconnue à l'aménageur en cas de cessation d'activité du constructeur.

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 %, l'affectation des terrains étant en tout état de cause, pour le calcul de ce prix, réputée conforme au présent cahier des charges et à son annexe.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Article 15 – Servitudes imposées à chaque lot

15.01 Servitudes générales

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux aériens ou souterrains qui pourront être utiles à l'un ou à l'autre des fonds à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre constructible.

Les servitudes existantes seront maintenues. Les propriétaires des lots devront supporter ces servitudes et leurs conséquences, de même, ils devront supporter ces servitudes de passage de réseaux aériens ou souterrains qui, pour des raisons techniques, pourraient être placés dans leurs lots, dans le cadre des travaux du parc d'activités, qu'ils soient ou non indiqués sur les plans du projet.

15.02 Servitudes d'accolement

Les propriétaires des lots dont la limite jouxte la construction d'un lot voisin, ne pourront pas s'opposer, d'une part au passage du voisin concerné et d'autre part, à la réalisation des travaux nécessaires à la construction, le réparation et l'entretien des constructions implantées en limite, à charge pour le voisin bénéficiaire d'en faire la demande préalable, de fixer la date et la durée des travaux et de remettre en état la partie de terrain utilisée pendant la durée du chantier.

Article 16 – Astreinte

Le respect de l'ensemble des clauses résultant du présent cahier des charges et son annexe est garantie par le paiement d'astreinte à la charge du colotis défaillant dans le respect de ses obligations.

Sauf lorsqu'une disposition contractuelle spéciale en dispose autrement, le non-respect d'une des clauses ou (de chaque clause) du présent cahier des charges et de son annexe donne lieu au paiement d'une astreinte de (CENT) 100 euro par jour de retard à partir de la date définie dans le courrier de la communauté de communes envoyé en accusé réception informant l'acquéreur du non-respect du cahier des charges et jusqu'à la date de mise en conformité ou de cessation de la violation de la disposition contractuelle.

Le paiement de l'astreinte interviendra par la simple émission d'un titre exécutoire à l'initiative de la Communauté de Communes du Val de Drôme, notifié au colotis où à la partie défaillante.

Toutefois, sur délibération motivée du Conseil ou du Bureau Communautaire de la CCVD, en fonction des circonstances particulières, l'astreinte pourra être réduite en totalité ou en partie.

CHAPITRE IV – INFORMATION DES ACQUEREURS OU COLOTIS.

Les colotis sont informés qu'au-delà du délai de 10 ans l'ensemble des dispositions résultant du présent cahier des charges et son annexe, restent applicables entre les colotis.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR L'AMENAGEUR.

Article 17 - Garantie.

Les acquéreurs seront tenus de prendre leurs lots dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 6, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés, de communautés ou mitoyennetés.

Article 18 - Mesurage et bornage.

L'aménageur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre-Expert.

Un plan régulier de chaque lot dressé par ledit Géomètre-Expert, devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Article 19 – Autres servitudes.

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Article 20 - Contributions et charges.

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

Article 21 – Solidarité

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un terrain, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels, des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Article 22 - Remise et titres.

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

Article 23 - Publication.

Une expédition du présent cahier des charges et son annexe sera publiée au bureau des hypothèques de VALENCE, au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

Article 24 – Adhésion au présent cahier des charges

24.01

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète et sans limite aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

24.02

Le présent cahier des charges sera inséré dans tous les actes de vente tant par les soins de l'aménageur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de référence précise.

Article 25 - Modification du présent cahier des charges

Le cahier des charges pourra être modifié par les propriétaires dans les conditions de l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme.

Etabli à EURRE, le

L'aménageur

Le Président de la communauté de communes du Val de Drôme

L'acquéreur

ANNEXE 1 : Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE)