

ZAC LE JARDIN D'ENTREPRISES

ESPACE ACTIVITES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS
Parcelles ZO0074, 72, 70 et ZO0071p

PREAMBULE

Le Syndicat d'étude, de développement et de gestion du Jardin d'Entreprises (ci-après « le Syndicat ») a été créé par arrêté préfectoral du 9 avril 1997, en vue du développement, de la commercialisation et de la gestion d'un espace mixte d'activités, de services, de loisirs et d'habitat, situé entre les communes de CHARTRES et de NOGENT-LE-PHAYE, et couvrant environ 550 hectares dont 230 hectares sur CHARTRES et 320 hectares sur NOGENT-LE-PHAYE. Il regroupe Chartres Métropole, la Communauté d'agglomération de Chartres et la Communauté de Communes de l'Orée de Chartres.

Par arrêté du 14 novembre 2000, le Préfet d'Eure et Loir a créé la ZAC dite du Jardin d'Entreprises, et approuvé le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

La parcelle, objet des présentes est également incluse dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique déclarée par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2001 prorogé par arrêté préfectoral du 18 avril 2006.

Par convention en date du 15 novembre 2000, le Syndicat a confié la réalisation de cette opération d'aménagement à la Société d'Economie Mixte de la Ville de CHARTRES (ci-après « la SEM »).

Par délibération en date du 7 décembre 2009, le Syndicat a décidé de transférer, par le biais d'un avenant à la concession initiale, la réalisation de cette opération à la Société Publique Locale d'Aménagement Chartres Aménagement, devenue depuis le 1^{er} juillet 2011, Société Publique Locale (ci-après « la SPL »).

Par conséquent, et depuis le 1^{er} janvier 2010, la SPL s'est substituée à la SEM dans l'intégralité de ses droits et obligations.

Le 1^{er} janvier 2011, le syndicat a été dissout et l'ensemble des droits et obligations ont été repris par Chartres Métropole.

Le présent cahier des charges est destiné à être annexé aux actes de vente passés entre Chartres Aménagement, et les acquéreurs de terrains situés à l'intérieur de l'Espace Activité de la ZAC du Jardin d'Entreprises.

Le présent cahier des charges s'impose à tout acquéreur d'un immeuble ou terrain situé dans la ZAC du Jardin d'Entreprises, ainsi qu'à tous ses ayant-causes ou ayant-droits.

Son respect pourra être exigé par l'aménageur, à savoir la SPL Chartres Aménagement, et plus généralement par les collectivités pour le compte desquelles elle agit, à savoir Chartres Métropole depuis le 1^{er} janvier 2011.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire, ou figureront dans un document annexe de tout acte translatif de propriété des terrains, qu'il s'agisse d'une première cession ou de cessions successives.

Le présent document, approuvé par Monsieur le Président de Chartres Métropole, détermine les droits et obligations du vendeur, de l'aménageur et des acquéreurs.

Chartres Métropole sera substitué de plein droit dans les droits et obligations de la SPL Chartres Aménagement, en cas de dissolution de cette dernière, et à l'expiration de la convention d'aménagement.

Conformément à l'article 2.1.13 de la convention d'aménagement, les ouvrages visés au titre 3 du présent cahier des charges sont destinés à être remis aux collectivités territoriales et aux concessionnaires de réseaux publics concernés.

ADRESSE : ZAC Du Jardin d'Entreprises – Rue Réaumur

REFERENCES CADASTRALES : Parcelles ZO0074, 72, 70 et ZO0071p

SURFACE : 10 640 m²

THP

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Objet du cahier des charges

En vertu des dispositions légales et réglementaires applicables, et notamment de l'article L.21-1 du Code de l'Expropriation, et de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges, ainsi que l'ensemble de ses annexes qui en font partie intégrante, ont pour objet de fixer :

- a) les fins auxquelles doivent être utilisés les terrains cédés ou concédés, et les conditions dans lesquelles seront résolues les cessions en cas d'inexécution des charges ;
- b) les règles régissant la zone dénommée le Jardin d'Entreprises-Espace activité ;
- c) les conditions auxquelles peuvent être consenties les cessions ou locations de terrains et / ou d'immeubles s'y trouvant ainsi que le programme des constructions à réaliser ;
- d) les droits et obligations de l'aménageur et des acquéreurs / constructeurs, et notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs ;
- e) les conditions de gestion des installations communes et des équipements collectifs.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le présent cahier de charges doit obligatoirement être annexé à tout acte de cession, location ou autre concernant tout terrain (ci-après dénommé « terrain(s) » ou également « parcelle(s) privative(s) ») sis dans l'Espace activités du Jardin d'Entreprises.

Le présent cahier des charges et ses dispositions sont opposables de plein droit à et par quiconque détient, utilise ou occupe, à quelque titre que ce soit le terrain, soit en qualité de propriétaire(s), copropriétaires(s) ou locataire(s) successif(s), et d'une manière générale aux bénéficiaires d'apport en société ou ayant-droit à quelque titre que ce soit.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte de vente ou de location de terrain, par sa reproduction in extenso, et ce, à l'occasion de chaque vente ou location, ou annexé in extenso au dit acte comme en faisant partie intégrante.

TITRE II – CONDITIONS GENERALES DE LA CESSION

Les conditions énoncées au présent titre fixent les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique, ainsi que les sanctions encourues en cas de non respect de ces conditions.

Article 3 : Objet de la cession

La présente cession a été consentie en vue de la création d'un ou plusieurs bâtiments à usage d'activités sportives, loisirs, restauration, bureaux et salles de réunion.

Cette création devra se conformer aux dispositions techniques, urbanistiques et architecturales contenues au règlement fixant les règles d'urbanisme applicables à la zone d'activités.

Le terrain objet du présent cahier des charges, d'une contenance de 10 640m² est situé le long de la RD24 à CHARTRES.

Il est destiné à la construction d'un bâtiment à usage d'activités sportives, loisirs, restauration, bureaux et salles de réunion.

La surface de plancher maximale autorisée est de 7 500 m².

Pour toute demande de droit à construire supplémentaire sur le terrain, l'acquéreur, devenu propriétaire, s'engage à :

- Faire une demande de droit à construire à l'aménageur de la ZAC ;
- Présenter, son projet définitif de construction avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Un avenant au présent cahier des charges sera élaboré si l'aménageur est en mesure de répondre favorablement à la demande.



Les droits à construire supplémentaire feront l'objet d'une facturation au prix de 29,00 € H.T/m² de SDP. Les frais d'acte resteront à la charge du propriétaire.

Article 4 : Délais d'exécution

4.1. – délais de construction et d'aménagement

L'acquéreur s'engage à communiquer, pour approbation par l'aménageur, son projet définitif de construction, comprenant notamment le plan des aménagements paysagers dans le mois précédent le dépôt de la demande de permis de construire.

L'acquéreur dont l'obtention du permis de construire est une condition suspensive de la cession, devra avoir terminé les travaux de construction et déposé auprès de la Mairie de CHARTRES, la déclaration d'achèvement des travaux dans un délai de 24 mois maximum, sauf cas de force majeure, à dater de la signature de l'acte de vente. L'aménagement des extérieurs (parkings, mobiliers urbains, cache compteurs et boîtes aux lettres...) est soumis aux mêmes délais que ceux portant sur la construction des bâtiments.

*Demarche effectuée, plan communiqué le 20.06.19
H.P.
26.07.19*

4.2. – délais de réalisation des espaces verts

L'acquéreur devra avoir terminé les travaux de plantation des espaces verts dans un délai de 24 mois à dater de la signature de l'acte de vente.

Article 5 : Prolongation éventuelle des délais de construction

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

Article 6 : Contrôle et sanctions pour inobservation des délais de construction et / ou de réalisation des espaces verts

6.1. – En cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus, et sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 6.2, la vente pourra être résolue, à la seule option du vendeur, qui notifiera alors sa décision à l'acquéreur par acte d'huissier.

L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1°) si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente HT du terrain, déduction faite d'une somme égale à 10 % du montant HT de la vente à titre des dommages et intérêts forfaitaires.

2°) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la collectivité étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil à la requête de la collectivité.

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution, dans les conditions prévues à l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

6.2. – Toutefois, parce que la réalisation des espaces verts, conformes au permis de construire délivré et dans les délais visés ci-dessus à l'article 4.2 du présent cahier des charges ainsi qu'à l'acte de vente, constitue un des points essentiels du projet global « JARDIN D'ENTREPRISES », ces espaces verts pourront être réalisés par la collectivité et leur coût mis à la charge de l'acquéreur, ce que ce dernier accepte expressément, passé un délai de quinze jours, après mise en demeure délivrée à la diligence du vendeur à l'acquéreur d'avoir à réaliser dans les délais lesdits espaces verts, ceci sans

H.P.

préjudice de la possibilité pour le vendeur d'opter pour la résolution prévue ci-dessus dans le paragraphe 6.1..

Article 7 : Revente, location, partage des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant achèvement de la totalité des travaux prévus, sauf accord préalable du vendeur, qu'il devra solliciter au moins trois mois à l'avance. Dans cette éventualité, le vendeur pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par le vendeur, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements. Dans ce cas, le vendeur, dont l'autorisation aura été sollicitée au moins six mois à l'avance, pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné 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 vente à un acquéreur désigné ou agréé par le vendeur, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme indiqué ci-dessus.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Article 8 : Obligation de maintenir l'affectation prévue, après réalisation des travaux

Après achèvement des travaux, l'acquéreur ne pourra pas modifier l'affectation du (des) bâtiment(s) construit(s).

Dans le cas où l'acquéreur envisagerait de modifier cette affectation, il devra sans délai en aviser le représentant qualifié du vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le vendeur pourra, jusqu'à expiration d'un délai de six mois de la réception de la lettre recommandée avec A.R. susvisée, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois minimum à un an maximum, et ne soit envisagé que si durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation.

Si, à l'expiration du délai de six mois minimum précité, l'acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation n'a pu être trouvé, tous éléments devront être fournis au vendeur, afin qu'il soit à même d'apprécier l'incidence de la nouvelle affectation envisagée, tant sur l'ensemble de la zone que sur le voisinage immédiat des bâtiments concernés.

En aucun cas ce changement ne devra se faire au détriment des règles de respect de l'environnement que se sera fixé le vendeur. Si l'examen du dossier faisait apparaître que les changements d'affectation proposés sont incompatibles avec la qualité du Jardin d'Entreprises et du Parc d'Archevilliers, tant dans son ensemble qu'au voisinage immédiat des bâtiments concernés, le vendeur pourra exiger qu'une autre affectation soit recherchée avec l'acquéreur.

Passé ce délai d'un an maximum prévu au paragraphe 1^{er} du présent article, sans que l'affectation d'origine ait pu être maintenue ou sans que l'autre affectation sur suggestion du vendeur prévue au présent paragraphe ait pu être atteinte, la nouvelle affectation sera réputée affectée.

Dans tous les cas, le prix d'acquisition sera fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office à la requête du vendeur.

Article 9 : Nullité des actes

Les actes de vente, de partage ou de location du terrain consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le présent cahier des charges, et en particulier des prescriptions des articles 7 et 8, sont nuls et de nul effet par application des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique (Article L.21-3).

Article 10 : Servitudes d'Urbanisme

Le terrain, objet de la cession, est grevé des servitudes suivantes :

- Pour les parcelles présentant sur la commune de Chartres, qui affectent l'ensemble de la zone 1AU (voir dossier de servitude du PLU).

THP

Ces servitudes s'imposent de plein droit aux bénéficiaires des cessions, concessions d'usage et des locations, à leurs successeurs ou ayants-droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire.

Les servitudes relatives aux conditions de gestion des parties communes et ouvrages collectifs font l'objet du titre IV du présent cahier des charges.

TITRE III – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR, DU VENDEUR ET DE L'AMENAGEUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX ET APRES

Les dispositions contenues au présent titre ont pour but principalement de définir les droits et obligations du vendeur, de l'aménageur et des acquéreurs ou utilisateurs, pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.

Elles fixent notamment les conditions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux acquéreurs ou utilisateurs dans l'accomplissement de leurs obligations.

Elles fixent également les obligations imposées au vendeur et à l'aménageur ainsi que la nature des prestations qu'ils fournissent.

TITRE III – SECTION I : OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'AMENAGEUR

Article 11 : Principes généraux

L'aménageur s'engage à réaliser, selon les modalités ci-après et dans le respect des délais prévisionnels d'achèvement ci-après visés, l'ensemble des travaux nécessaires à la desserte des bâtiments construits par l'acquéreur.

Aucun travail de terrassement ne sera exécuté par l'aménageur sur l'emprise de la parcelle faisant l'objet de la vente.

Article 12 : Bornage

L'aménageur a procédé au mesurage et bornage de la parcelle par un géomètre agréé, qui a fait l'objet d'un plan régulier annexé à l'acte de vente.

Dans ces conditions, l'acquéreur qui souhaite procéder au remesurage de la parcelle disposera d'un délai de 15 jours, à compter de la signature de l'acte de vente, pour adresser au vendeur toute réclamation concernant la non conformité des dimensions ou de la surface des terrains bornés avec le plan joint. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue, l'acquéreur faisant son affaire des manques ou excédents de surfaces qui pourraient exister.

Dans l'éventualité du remesurage prévu ci-dessus, l'acquéreur sera tenu d'y procéder à ses frais, contrairement et par géomètre agréé, dans un délai maximum de 30 jours après la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur sera responsable du maintien en place et du rétablissement des bornes ainsi que des piquets qui pourraient être implantés sur le périmètre de ces terrains à dater du jour de leur remise.

Article 13 : Voirie publique et accès aux parcelles privées

La réalisation, à partir de la voie publique, d'un accès à la parcelle privative jusqu'à la limite de propriété est à la charge de l'aménageur. Dans la mesure du possible, l'implantation de cet accès évitera les candélabres, arbres, bouches d'engouffrement et chambres télécom présentes le long du terrain sur l'espace public.

La pente de l'accès réalisé par l'aménageur sur l'espace public ne pourra pas s'orienter vers l'espace privé. L'acquéreur devra prendre en compte cette pente lors du dépôt de son permis de construire.

L'aménageur réalisera l'accès à la parcelle sur la base des plans de permis de construire déposé que l'acquéreur lui aura transmis lors de l'obtention. Toute modification de plan en cours de chantier ne pourra être prise en compte par l'aménageur.

TUP

Les accès supplémentaires éventuels, ainsi que les accès provisoires, sont à la charge de l'acquéreur qui s'engage à remettre à l'aménageur pour approbation et avant travaux le descriptif des ouvrages situés dans le futur domaine public, le cas échéant.

La réalisation des accès sera subordonnée à l'autorisation administrative préalable du service gestionnaire selon les réglementations en vigueur.

Avant tous travaux, et à la demande de l'acquéreur, un constat d'huissier de l'état des lieux sera dressé en compagnie du service gérant ce domaine public, c'est-à-dire Chartres Métropole.

Après achèvement des travaux, l'acquéreur prendra à sa charge la remise en bon état des lieux.

Article 14 : Eaux pluviales

Les travaux nécessaires à la collecte des eaux pluviales ont été réalisés par l'aménageur. Le raccordement se fera à partir du regard de branchement laissé en attente sur la rue Réaumur. L'Acquéreur se rapprochera des services de Chartres Métropole pour l'obtention de l'autorisation de déversement.

(*)
824. Av. Victor Hugo.
THP
26.07.19.

Article 15 : Eaux usées

Le raccordement se fera à partir du regard de branchement laissé en attente rue Réaumur.

Les éventuels frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur s'engage à communiquer à l'aménageur, avant le dépôt de l'autorisation de construire, le débit et la nature des effluents rejetés par l'ensemble de son projet de construction. Les effluents rejetés seront exclusivement d'origine domestique.

Article 16 : Eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable est prévu dans le cadre de la Communauté d'Agglomération de Chartres qui assurera les branchements jusqu'à la limite de propriété. Le raccordement se fera à partir du branchement AEP en attente situé en limite de propriété rue Réaumur.

Article 17 : Défense incendie

La défense incendie sera assurée par des poteaux branchés sur la canalisation de distribution. Ces dispositions n'excluent pas les installations de défense incendie que l'acquéreur sera amené à réaliser pour assurer la sécurité de son bâtiment, selon les prescriptions des services compétents.

Article 18 : Electricité

La distribution d'énergie électrique sera assurée par un réseau M.T. bouclé entre postes de distribution. Dans le cas où l'aménageur aurait des accords particuliers avec E.D.F., il s'engage à en faire bénéficier l'acquéreur.

Le raccordement se fera à partir des fourreaux en attente en limite de propriété le long de la rue Réaumur.

La puissance du branchement sera fixée par l'acquéreur en fonction des renseignements qu'il aura obtenu du concessionnaire.

Article 19 : Gaz

Le gaz sera disponible dans la zone. Cependant le branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Le raccordement se fera à partir du branchement gaz en attente situé en limite de propriété rue Réaumur.

Article 20 : Téléphone – télex – Fibre Optique

L'aménageur ne participera en rien aux dépenses correspondant à la desserte téléphonique des installations. Toutefois, si des accords particuliers liaient l'aménageur et France Télécom, l'aménageur s'engage à en faire bénéficier l'acquéreur.

Le raccordement se fera à partir des fourreaux laissés en attente en bordure de parcelle, sur la rue Réaumur.

Article 21 : Eclairage

L'éclairage du domaine public est prévu et réalisé par l'aménageur au fur et à mesure de la réalisation des voies.

THP

Article 22 : Aménagement des espaces publics

Les aménagements prévus pour les voies d'accès jusqu'à l'alignement seront réalisés par l'aménageur, y compris les aménagements des espaces publics extérieurs au terrain, objet des présentes.

Article 23 : Délais prévisionnels d'achèvement

L'aménageur s'engage, dès lors que la commercialisation des parcelles de la ZAC sera suffisamment avancée pour permettre de définir une date prévisionnelle d'achèvement des équipements, à faire connaître à l'acquéreur cette date et s'engage à tout mettre en œuvre pour s'y conformer. Il s'engage en tout état de cause à faire en sorte que les équipements permettent l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

Article 24 : Obligation générale de la collectivité d'équipements conformes

L'aménageur s'engage à réaliser les obligations d'aménagement visées au présent titre ainsi que lesdits équipements, communs ou non, internes au lotissement ou non, qui sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, aux programmes et aux plans faisant partie intégrante du dossier de réalisation de la ZAC « Le Jardin d'Entreprises ».

TITRE III – SECTION II : OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR ET DE SES SUCESSEURS PENDANT LE DUREE DES TRAVAUX ET APRES

Article 25 : Travaux de terrassement

Le terrain lui étant remis, l'acquéreur fera son affaire des déblaiements, des remblaiements et reconstitutions éventuelles ainsi que, si nécessaire, des rabattements de la nappe phréatique sous l'assiette des constructions.

Si les chaussées sont surélevées par rapport au terrain faisant l'objet de l'acquisition, l'aménageur pourra, s'il le juge nécessaire, exiger que l'acquéreur fasse un apport de remblais afin d'amener tout ou partie du terrain au niveau des chaussées adjacentes. Cette obligation devra être indiquée dans le permis de construire. Il devra au préalable assurer le décapage de la terre végétale afin de la réutiliser pour la création des espaces plantés. Si, par contre les déblais se trouvaient en excédent, ils devraient être évacués.

Article 26 : Branchements

L'acquéreur aura à sa charge les travaux relatifs aux raccordements aux réseaux divers en limite de sa propriété dans le cadre de son projet d'ensemble. L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services concessionnaires.

Article 27 : Eaux usées / Eaux pluviales

Les rejets directs sur le réseau d'eaux usées ne seront admis qu'après accord de la Communauté d'Agglomération de Chartres.

Si ladite Communauté d'Agglomération le jugeait nécessaire, l'acquéreur devrait installer à ses frais, avant tout rejet des eaux usées, les ouvrages nécessaires tels que, dégraisseurs, station de prétraitement ; l'entretien de ces ouvrages lui incombant ultérieurement.

L'acquéreur devra faire son affaire dans le cadre de son projet global du recueil des eaux pluviales à l'intérieur des parcelles concernées par le projet.

Celles-ci devront être collectées et ramenées en plusieurs branchements sur une canalisation en attente de limite de parcelle, regard des branchements compris. Le niveau de plancher le plus bas des bâtiments devra être suffisant pour permettre le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées construits par la collectivité. La pente des réseaux situés sur le terrain à l'intérieur de la parcelle acquise devra être à un niveau suffisant pour permettre l'évacuation normale des eaux pluviales.

Les règles applicables aux débits maximum autorisés sont fixées par la collectivité.

THP

Article 28 : Electricité

L'acquéreur prendra en charge l'alimentation électrique nécessaire aux constructions qu'il envisage de réaliser sur sa parcelle. Il doit se rapprocher le plus tôt possible des concessionnaires pour l'accès au réseau.

Article 29 : Gaz

L'acquéreur fera son affaire des négociations avec Gaz de France pour son alimentation éventuelle, et prendra entièrement à sa charge les frais afférents à l'installation de ses propres réseaux et de son raccordement.

Article 30 : Chauffage

Le mode de chauffage retenu et sa mise en œuvre, devront offrir les garanties suffisantes contre la pollution du secteur environnant, conformément aux prescriptions en vigueur, tant au niveau des installations prévues à l'origine qu'au niveau de leur entretien ultérieur.

Article 31 : Sécurité

L'acquéreur devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Article 32 : Eclairage

Conformément au règlement, l'éclairage extérieur des bâtiments est obligatoire. Son installation sera à la charge de l'acquéreur. Son fonctionnement sera simultané à celui du réseau d'éclairage public. A cet effet, l'acquéreur prendra toutes dispositions techniques pour rendre possible une impulsion par le réseau public.

Article 33 : Téléphone

Aucun réseau aérien de télécommunication ne sera admis après réception des bâtiments. L'acquéreur fera son affaire, pour ses lignes propres, du préfinancement des câbles de liaison ainsi que des réservations de lignes, au niveau du central, dans le cadre de conventions qu'il négociera directement avec les services, et prendra entièrement à sa charge les frais afférents à la desserte téléphonique des constructions.

Article 34 : Signalisation

L'aménageur étant seul habilité à décider et à réaliser la signalisation sur la commune de Chartres, y compris la signalétique directionnelle à l'intérieur de la zone, toute signalisation dont il n'aurait pas la maîtrise d'ouvrage est interdite. Par conséquent, l'acquéreur s'engage à respecter cette interdiction.

Article 35 : Affichage et publicité

Les panneaux d'affichage, sous quelque forme que ce soit, sont interdits.

Article 36 : Panneaux de commercialisation

Afin d'éviter la prolifération de panneaux disgracieux et en vue d'avoir une unité d'information sur le site, l'acquéreur réalisera, pour chaque opération, un panneau de commercialisation sous le label « JARDIN D'ENTREPRISES », soumis au visa de la collectivité et incluant les espaces de dimensions réglementées.

Article 37 : Entretien

Les bâtiments et leurs abords devront faire l'objet de travaux d'entretien nécessaires et réguliers pour que leur aspect extérieur reste compatible avec la qualité de la zone.

Lors de ces travaux d'entretien, les couleurs et matériaux d'origine ne devront pas être modifiés sans l'accord de l'aménageur.

Lorsque l'opération de construction se réalisera en plusieurs tranches, l'emprise des terrains destinée aux tranches successives sera engazonnée et parfaitement entretenue dans l'attente de la réalisation définitive des bâtiments. L'engazonnement et les plantations des parties non occupées seront réalisés en même temps que les aménagements définitifs des espaces verts prévus à l'article 4.2 du titre II du présent document. Les différentes étapes de réalisation et leur tracé figureront sur le plan des espaces verts joint au dossier du permis de construire.

Article 38 : Nuisances

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'acquéreur devra prendre toutes les précautions nécessaires à l'élimination d'éventuelles nuisances liées ou non au caractère spécifique de son activité. Le terme de nuisance devra être pris dans son sens le plus large. Il inclut notamment les nuisances visuelles.

En conséquence, sont interdits, sauf accord préalable de l'aménageur :

- tout stockage même occasionnel quel qu'il soit, à l'extérieur des bâtiments,
- toute installation provisoire visible à l'extérieur, tout stationnement prolongé de véhicules en mauvais état d'entretien.

Article 39 : Contrôle et sanctions

En cas de non respect des articles 37 et 38 ci-dessus, l'aménageur appliquera une pénalité forfaitaire de 150 € / jour, après l'expiration d'un délai de deux mois, à compter de la mise en demeure préalable adressée au contrevenant par lettre recommandée avec A.R. restée sans effet en ce qui concerne l'obligation d'entretien des bâtiments. Ce délai, qui courra à compter de la première présentation de la mise en demeure, sera réduit à quinze jours en ce qui concerne l'interdiction des nuisances.

En ce qui concerne l'obligation d'entretien des abords, y compris les espaces verts, la collectivité aura la possibilité, passé un délai de quinze jours à compter de la première présentation de la mise en demeure restée sans effet, de réaliser cet entretien dont le coût sera mis à la charge de l'acquéreur de la même façon que prévu à l'article 6.2 ci-avant.

TITRE III – SECTION III : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CHANTIERS

Article 40 : Ouverture de chantiers

L'ouverture de chantiers devra faire l'objet d'une réunion préalable entre l'aménageur, l'acquéreur, son maître d'œuvre, son coordonnateur de sécurité et son entreprise pilote, réunion au cours de laquelle seront mis au point les problèmes d'installations de chantiers, de signalisation, de plantings, de branchements...

Article 41 : Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur

Le constructeur aura la charge des réparations causées par ses entrepreneurs, aux ouvrages communs de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Seront également à sa charge, les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation des véhicules des entrepreneurs.

A cet effet, avant le démarrage des travaux, un état des lieux sera effectué par l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

A la fin des travaux du constructeur, un état des lieux contradictoire sera dressé par l'aménageur, en présence du constructeur. En cas de dégradations constatées, l'aménageur ou la personne publique à qui l'ouvrage dégradé aura été remis fera réaliser la réparation des dégâts. Dans le cas où l'ouvrage est toujours sous la responsabilité de l'aménageur, le paiement de la remise en état sera à la charge du constructeur, sur présentation des factures par l'aménageur.

Dans les autres cas, le constructeur fautif rédigera une DICT et devra réparer à ses frais, suite au constat des dégâts par la personne publique en charge de l'ouvrage.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs 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 terrain de la parcelle vendue à chacun.

Article 42 : Implantation de chantiers

L'acquéreur s'engage à soumettre préalablement à la collectivité son plan d'installation de chantier y inclus les accès au chantier. A défaut de réponse dans un délai d'un mois de la réception du plan d'installation, l'autorisation est réputée acquise.

RLP

Article 43 : Installation de chantiers

L'acquéreur est tenu, pour lui-même et pour les prestataires de services, entrepreneurs et ouvriers auxquels il aura fait appel pour son chantier, de n'imposer aux autres acquéreurs ainsi qu'à l'aménageur ou ses mandants, que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Le stationnement sur les voies publiques est interdit.

En aucun cas, les installations de chantiers, les matériaux, équipements et matériels aux constructions ne pourront être déposés à l'extérieur de la parcelle. En revanche, les matériaux de construction, mais seulement en cours d'utilisation pourront être déposés sur l'emplacement réservé à cette utilisation sur la parcelle.

Ne sera par ailleurs toléré sur ce même emplacement réservé aux matériaux et installations de chantier aucun local autre que bureaux de chantiers, hangars de stockage ou bâtiments assimilés ou logements de personnel. Dès fin d'utilisation, l'acquéreur procédera à l'enlèvement de tout matériau et / ou installation.

En outre, l'acquéreur veillera et prendra à sa charge la conservation en bon état, l'entretien ainsi que la restitution en l'état d'origine des différents accès, aires de travail et autres plates-formes propres au chantier jusqu'à l'enlèvement des travaux.

L'acquéreur fera son affaire du respect et de l'application de ces règles pour lui comme pour les prestataires de services et les entreprises travaillant sur son chantier. Il devra les avertir de ces obligations et charges en introduisant dans ses marchés les clauses nécessaires à une parfaite compréhension de ces règlements. Il les avertira également des mesures de police réglementaires que la collectivité pourrait lui imposer. Il leur imposera de souscrire une assurance concernant les risques de chantier et la responsabilité décennale.

L'acquéreur reste seul responsable et directement tenu de la réparation des dégâts et dommages de toute nature créés par ces travaux, y compris ceux causés par les tiers intervenant pour son compte, sur les ouvrages existants, même situés à l'extérieur des terrains achetés, et notamment sur les voies, réseaux divers, ou autres équipements communs de même que sur les autres parcelles. En conséquence, les remises en état éventuelles lui incomberont.

En aucun cas, la défaillance d'un entrepreneur ne pourra dégager l'acquéreur de ses obligations, sauf cas de force majeure, tels qu'indiqués à l'article 5 du titre II ci-dessus.

Article 44 : Nettoyage des voies

Le nettoyage des voies souillées par les entrepreneurs sera mis à la charge de l'acquéreur ; des décatteurs de roues à rouleaux, bacs à chaîne à aires de lavages pourront être exigés.

Les voies publiques d'accès au chantier devront être nettoyées régulièrement ou en permanence si besoin est, par les entrepreneurs de l'acquéreur provoquant les salissures, et sur une longueur de 200 mètres minimum de part et d'autre de la sortie du chantier. Ce nettoyage doit éviter que soit rendue sale ou glissante la chaussée de ces voies publiques.

Les sorties de chantiers devront être signalées conformément au règlement du code de la route.

TITRE IV – CONDITIONS DE GESTION DES SERVICES COMMUNS OPTIONNELS ET EQUIPEMENTS LIES A CES SERVICES

Dans le cadre du projet global JARDIN D'ENTREPRISES, des services communs et spécifiques aux acquéreurs et utilisateurs des parcelles privatives ont été envisagés. Les services communs seront mis en œuvre ultérieurement. Ce titre a pour objet d'en définir, dans les grandes lignes, les principes de fonctionnement, de gestion et d'adhésion.

Article 45 : Création de services communs

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet global du Jardin d'Entreprises, des services communs aux entreprises pourront être créés par l'aménageur en tant que de besoin.

Article 46: Modalités de création ou suppression des services communs

L'aménageur ne pourra créer des services qu'après consultation des acquéreurs et des utilisateurs ou de la structure les représentant, qui pourront suggérer la création ou la suppression des services. Il se réserve la possibilité de supprimer un service qu'il aurait créé et dont il assurerait en propre la gestion et la charge financière.

Article 47 : Création et entretien des équipements liés aux services communs

Les équipements communs que l'aménageur pourrait être amené à construire en relation avec les services communs créés pour l'animation et la gestion de la zone seront maintenus par lui en bon état de conservation et d'entretien. Ils pourront être remis à un tiers avec lequel une convention serait conclue définissant les droits et obligations du preneur.

Article 48 : Gestion des services communs

L'aménageur pourra confier la gestion des services communs à un tiers, il sera alors conclu une convention définissant les droits et obligations du preneur. Ce tiers pourra être une structure représentant les acquéreurs et les utilisateurs. Dans ce cas, et en contrepartie des prestations définies aux articles 46, 47, ce tiers aura la possibilité de percevoir une redevance selon les modalités définies ci-après à l'article 50.

Article 49 : Option d'accès aux services communs

Les acquéreurs pourront librement exercer une option d'accès aux services. Cette option d'accès est assortie de l'obligation d'adhésion à la structure représentant les acquéreurs et les utilisateurs dès son existence légale. Si l'acquéreur n'est pas l'occupant, il est tenu de donner un mandat permanent à l'occupant.

L'exercice de l'option sera confirmé par la signature d'un avenant au présent cahier des charges, qui précisera notamment les services communs mis en place auxquels l'acquéreur aura accès, les paramètres de calcul de la redevance et le montant de celle-ci, lequel avenant viendra se substituer au titre V du présent cahier des charges avec la même permanence.

Article 50 : Redevances pour gestion des services communs et équipements liés à ces services

En contrepartie des prestations définies au présent titre, l'acquéreur versera au mandataire désigné par l'aménageur une cotisation annuelle dont les modalités de calcul, d'actualisation et de paiement lui seront communiquées précisément afin qu'il en ait pleinement connaissance avant d'exercer l'option d'accès à ces services prévue ci-avant à l'article 49.

En cas d'option d'accès par l'acquéreur aux services, le montant de la cotisation annuelle, de même que ses modalités de calcul, d'actualisation et de paiement seront intégralement mentionnés dans l'avenant prévu à l'article 49 ci-dessus.

TITRE V – FISCALITE :

Article 51 : T.L.E. / TA

Par délibération du Conseil municipal de la Ville de CHARTRES du 25 juin 1998, la ZAC, dont le terrain fait l'objet des présentes, a été exclue du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipe-ment, substituée par la Taxe d'Aménagement. Il est ici précisé que cette exonération concerne uniquement la part communale, la part départementale s'appliquera.


Lu et Approuvé
A Chartres, le

L'AMENAGEUR

LE CONCEDEANT

L'ACQUEREUR

le 26.07.2019


Thierry Picquart
pour la Sci CDTP