

Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) et ses annexes

PARC D'ACTIVITES DE BEAUREGARD Longvic / Ouges

Parcelle : Lot n°17 – HU HOTELS



SOMMAIRE

Sommaire

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR	6
1ère PARTIE.....	7
TITRE I	7
DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL.....	7
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION.....	7
ARTICLE 4 – FRAIS ET HONORAIRES.....	7
ARTICLE 5 – SOLIDARITE.....	7
ARTICLE 6 – GARANTIE- SERVITUDES.....	7
ARTICLE 7 – PERMIS DE CONSTRUIRE.....	7
ARTICLE 8 - DELAIS D'EXECUTION.....	8
ARTICLE 9 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	8
ARTICLE 10 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	8
ARTICLE 11 -VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES	10
ARTICLE 12 – AFFECTATION ET UTILISATION DU TERRAIN CEDE.....	11
ARTICLE 13 – NULLITE	11
TITRE II	12
DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES.....	12
ARTICLE 14 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR	12
ARTICLE 15 - VOIES ET ESPACES LIBRES PUBLICS.....	12
ARTICLE 16 - URBANISME ET ARCHITECTURE, PLU	14
ARTICLE 17 - BORNAGE.....	17
ARTICLE 18 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES	17
ARTICLE 19 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMÉNAGEUR	17
ARTICLE 20- BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	17
ARTICLE 21 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX.....	20
ARTICLE 22 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	21
ARTICLE 23- AUTORISATION D'OUVERTURE DE CHANTIER.....	21
ARTICLE 25 – COORDINATION EN MATIERE DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE	22
TITRE III	23
REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	23
ARTICLE 26 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 15.....	23
ARTICLE 27 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES	23
ARTICLE 28 - TENUE GENERALE	24
ARTICLE 29 -ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S).....	24
ARTICLE 30 – GESTION ET ANIMATION COMMUNE	25
ARTICLE 31 - ASSURANCES	26
ARTICLE 32 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES	26
ARTICLE 33 - MUTATIONS SUCCESSIVES.....	26
ARTICLE 34 – SUBSTITUTION.....	27
ARTICLE 35 - LITIGES ; SUBROGATION.....	27
2ème PARTIE.....	28
ARTICLE 34 - OBJET DE LA CESSION.....	28
ARTICLE 35 - CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE	28
ARTICLE 36 - PRIX	28

ARTICLE 37 - MODALITES DE PAIEMENT	29
ARTICLE 38 – CONDITIONS PARTICULIERES	29

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales générales
- Annexe 2 : Fiche de lot
- Annexe 3 : Cahier des limites de prestations et des prescriptions techniques
- Annexe 4 : Charte chantier vert
- Annexe 5 : Charte pour la gestion des environnements lumineux
- Annexe 6 : Programme de Management et de Développement Durable (PMDD)
- Annexe 7 : Guide concernant les clauses d'insertion
- Annexe 8 : Arrêté d'autorisation loi sur l'eau

PREAMBULE

Situé en entrée sud de l'agglomération dijonnaise le PARC D'ACTIVITE DE BEAUREGARD s'étend sur une surface de 82,7ha et se situe à cheval sur les communes de Longvic et Ouges. Il est délimité au nord par la voie ferrée Dijon-Saint-Amour qui le sépare de la zone d'activité Dijon-Longvic, à l'ouest par l'autoroute A311, la RD 122A et la rocade est, à l'est par la route de Seurre (RD996) et au sud par le hameau de Domois, sur la commune de Fenay.

Face au constat du manque de terrains dédiés au développement économique, l'ambition de cette opération de développement économique est de produire une offre complémentaire aux parcs en gestation dans l'agglomération et ce pour les 15 années à venir afin de créer une dynamique de croissance du tissu économique du territoire communautaire.

Cette offre foncière globale doit permettre de tendre vers une logique de parcs sectoriels où les aménagements et infrastructures sont conçus en adéquation avec les typologies d'entreprises souhaitées.

Il a vocation à accueillir des activités économiques regroupant industries, bureaux, artisanat et services dans un souci de rayonnement régional selon une approche qualitative et environnementale exemplaire. A cet effet, le parc sera labellisé EMAS et certifié ISO 14 001.

L'opération est mise en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) nommée ZAC « Parc d'activités Beauregard ». Cette ZAC a été créée par délibération du conseil communautaire de l'agglomération dijonnaise en date du 26 septembre 2013.

Par délibération du 27 novembre 2014 la communauté de l'Agglomération Dijonnaise a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC comprenant notamment :

- le programme des équipements publics
- les modalités prévisionnelles de financement
- le projet de programme global des constructions

La Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) s'est vue confier le soin d'aménager et de commercialiser cette opération par voie de convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement.

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Aux termes d'une convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement en date du 19 novembre 2009, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération dijonnaise a confié à la SPLAAD, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Parc d'activités Beauregard ».

Conformément aux dispositions de l'article 12.3 de la concession et de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, la SPLAAD a établi le présent cahier des charges de cession des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2 Le présent cahier des charges est divisé en deux parties :

1^{ère} PARTIE : divisée en trois titres

- **Le titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains ; elles précisent notamment : le but de la cession, l'affectation et l'utilisation des terrains et les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

- **Le titre II** définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, architecturales, urbaines, paysagères et environnementales imposées aux constructeurs.

- **Le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie contractuelle avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 dernier alinéa du Code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit et sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie contractuelle avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions 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.

2^{ème} PARTIE :

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

1.3 Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

A l'expiration de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

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

1.5 Les pièces suivantes sont annexées au présent cahier des charges :

- Annexe 1 : Cahier des prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales générales
- Annexe 2 : Fiche de lot
- Annexe 3 : Cahier des limites de prestations et des prescriptions techniques
- Annexe 4 : Charte chantier vert
- Annexe 5 : Charte pour la gestion des environnements lumineux
- Annexe 6 : Programme de Management et de Développement Durable (PMDD)
- Annexe 7 : Guide concernant les clauses d'insertion
- Annexe 8 : Arrêté d'autorisation loi sur l'eau

La valeur contractuelle de ces annexes demeure équivalente au Cahier des Charges de Cession de Terrains dans leur détail et leurs modalités d'application.

1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- on désignera sous le vocable "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, ... etc.

- on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ...etc., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.

- on désignera sous le vocable général "PLU" les plans locaux d'urbanisme des villes de Longvic et Ouges.

- on désignera indifféremment sous le vocable "SPLAAD" ou "Société" ou "Aménageur" la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » aménageur de la ZAC « Parc d'activités Beauregard ».

1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 12.2 de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique concédante.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de l'opération objet des présentes et préparer sa future gestion dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens des dispositions du Code de l'urbanisme.

1ère PARTIE

TITRE I

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la réalisation d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et du titre II ci-après.

Pour chacun des lots, le nombre de mètres carrés de surface plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est fixé dans la 2^{ème} partie du présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains.

Pour des questions de cohérence, la surface bâtie des constructions à créer sera encadrée par les règles figurant au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) générales et à la fiche de lot en annexes n°1 et n°2 du présent cahier des charges.

ARTICLE 4 – FRAIS ET HONORAIRES

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

ARTICLE 5 – SOLIDARITE

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

ARTICLE 6 – GARANTIE- SERVITUDES

L'Acquéreur est tenu de prendre les lots de terrain à bâtir qui lui sont cédés dans l'état où ceux-ci se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

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

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

ARTICLE 7 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Tout acquéreur est tenu de déposer une demande de permis de construire établie dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Toute demande de permis de construire devra avoir obtenu préalablement à son dépôt l'accord de l'Aménageur. Il en va de même pour toute demande modificative, même s'il s'agit en fin de chantier d'une

mise en conformité. Les demandes modificatives devront être soumises à l'accord de l'Aménageur au moins un mois avant leur dépôt en Mairie.

Les permis de construire seront également établis en conformité avec les prescriptions figurant au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) générales et à la fiche de lot annexés au présent document.

ARTICLE 8 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'aménageur son projet de permis de construire au fur et à mesure de sa définition et sa version définitive 6 semaines au moins avant son dépôt ;

le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ; cette demande devra avoir obtenu préalablement au dépôt de permis de construire l'accord de l'aménageur.

2. déposer sa demande de permis de construire dans le délai qui sera fixé à l'acte sous seing privé (compromis de vente); en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de sept mois à compter de la délivrance du permis de construire ; en cas de réalisation par tranches, ce délai s'applique pour la première tranche ;
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de vingt-cinq mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tous recours. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la déclaration d'achèvement de travaux.
5. transmettre à l'aménageur tout projet de permis de construire modificatif un mois avant son dépôt.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur pourra éventuellement accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 9 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 9.1 Les délais fixés à l'article 8 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

- 9.2 Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 10 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente et ses annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

10.1 Dommages-intérêts

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 8, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai
 - de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1° et 5°
 - de 1 mois en ce qui concerne les délais du § 2° et 3°
 - de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10/100 (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

10.2 Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 8 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est 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 coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

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

10.3 Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

10.4 Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 11 -VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire 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 réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

L'aménageur pourra accorder des dérogations dans les cas exceptionnels et justifiés. Ces dérogations seront insérées dans la deuxième partie du présent CCCT ainsi que dans l'acte de cession.

ARTICLE 12 – AFFECTATION ET UTILISATION DU TERRAIN CEDE

L'Acquéreur s'engage à respecter l'affectation des terrains équipés par les soins de l'Aménageur, telle qu'il l'a fait connaître au moment de l'acquisition de son lot.

Tout manquement à cette disposition pourra être sanctionné par l'annulation de la cession. L'indemnité de la résolution serait, dans cette éventualité, fixée dans les conditions précisées à l'article 10 ci-avant.

De même, l'Acquéreur s'engage à obliger d'éventuels sous-acquéreurs ou locataires de tout ou partie desdits terrains à respecter l'affectation et la destination initiale de son terrain. En vue de garantir à l'Aménageur et à la collectivité concédante l'exécution de cette obligation, l'Acquéreur sera de plein droit caution solidaire à cet égard de l'Aménageur et de la collectivité concédante de l'exécution des engagements pris à cet égard par le sous-acquéreur ou locataire bénéficiaire d'une éventuelle sous-cession ou location.

Après l'achèvement des bâtiments, l'Acquéreur, ses ayants droits ou ses sous acquéreurs seront tenus pendant dix ans de ne pas modifier l'affectation des terrains et bâtiments édifiés en conformité avec le permis de construire, sans en avoir préalablement avisé l'Aménageur et la collectivité concédante au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec A.R. La dite lettre devra préciser les motifs du projet de modification de l'affectation. L'Aménageur et la collectivité concédante pourront s'opposer à toute modification qui leur paraîtrait non justifiée en faisant connaître leur refus dans un délai de trois mois de calendrier à compter de la notification faite par l'Acquéreur ou ses ayant droit, sans que ce dernier puisse prétendre passer outre à un tel refus ou prétendre à une quelconque indemnité du fait de ce refus.

L'Aménageur et la collectivité concédante pourront, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois de calendrier et ne soit effectué que si, durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble des fonds s'engageant à maintenir l'affectation ; le prix d'acquisition étant 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 par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'Aménageur.

Si l'Acquéreur passait outre le refus de l'Aménageur et de la collectivité concédante, il devra à l'Aménageur une indemnité égale à 10% de la valeur de l'ensemble immobilier, objet du présent cahier des charges, composé du terrain et des constructions réalisées, à moins que l'Aménageur et la collectivité concédante préfèrent saisir le juge compétent pour faire condamner sous astreinte l'Acquéreur à rétablir l'affectation d'origine.

Afin de garantir l'affectation et la destination des terrains cédés, une restriction au droit de disposer et d'user sera inscrite au livre foncier ou au bureau des hypothèques.

ARTICLE 13 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

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

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique concédante, conformément au PLU et à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement conclue avec la collectivité concédante, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux nécessaires à la viabilité de l'ensemble des terrains et destinés soit à être incorporés au domaine de la collectivité, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans les " Cahiers des limites de prestations et des prescriptions techniques " (Annexe 3).

Les frais de viabilisation sont à la charge de l'Aménageur, l'Acquéreur gardant à sa charge les frais de raccordement aux différents réseaux situés sous domaine public.

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

Toutefois, la société réalisera également les plantations nécessaires au traitement paysager des franges de l'opération. Si la parcelle, objet des présentes est concernée par ce traitement paysager (ci qui sera explicitement indiqué à la fiche de lot), l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à donner au personnel de la société et aux entreprises soumissionnées par elle le libre accès à la parcelle pour la réalisation de ces travaux de plantation.

En phase chantier l'aménageur s'engage à prévoir la desserte des chantiers de construction au moyen de voiries provisoires ; la fourniture de l'eau, de l'énergie électrique ou du téléphone pourra être obtenue grâce à des branchements de chantiers provisoires aux frais du constructeur.

ARTICLE 15 - VOIES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

15.1 Utilisation :

Dès leur achèvement, l'aménageur remettra à la Collectivité intéressée les voies et espaces publics qu'elle aura réalisés, et la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

Avant cette date de remise, en cours de chantier, l'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur l'ensemble ou partie des voies qu'elle aura réalisées en fonction des besoins de réalisation des travaux de voiries après concertation avec les constructeurs afin que l'ensemble des chantiers puissent se dérouler dans les meilleures conditions possibles.

15.2 Entretien :

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

TITRE II - CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 16 - URBANISME ET ARCHITECTURE, PLU

16.1 Plan Local d'Urbanisme - PLU

Il est rappelé que le PLU, dans toutes ses modifications ou révisions ultérieures constitue un document réglementaire dont les dispositions s'imposent au constructeur qui, au surplus déclare avoir parfaite connaissance de celles actuellement en cours. Les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable ainsi que le règlement et les documents graphiques du PLU sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Le constructeur s'engage à en respecter toutes les dispositions actuelles telles qu'elles résultent de l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, servitudes administratives, plan, prescriptions diverses....) et qu'elles pourront résulter de toute modification ultérieure qui pourraient être apportées à celui-ci par l'autorité administrative.

La responsabilité de l'aménageur ne pourra en aucun cas être engagée en raison des dispositions actuelles ou futures du PLU quelle que soit l'ampleur des modifications qui y seraient apportées ou la date où celles-ci interviendraient.

16.2 Prescriptions architecturales

Le constructeur est tenu de respecter les dispositions figurant dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales générales (annexe 1) et dans la fiche de lot (annexe 2).

16.3 Mission de suivi architectural

Engagements du constructeur

Le constructeur doit établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de l'analyse du projet, et lui communique le projet définitif pour accord préalable lors de la pré-instruction du permis de construire ou de ses modificatifs, dans le délai fixé à l'article 8 ci-dessus.

A ce titre, le constructeur est tenu de participer avec son équipe de maîtrise d'œuvre, à toute réunion technique préalable au dépôt de la demande de permis de construire ou ses modificatifs, à laquelle participeront également l'équipe de maîtrise d'œuvre, dont l'architecte – urbaniste conseil et le pilote de l'opération.

16.4 Obligations du constructeur

L'aménageur a engagé une démarche de certification ISO 14001 dans le cadre de l'aménagement de l'opération.

Dans le cadre de l'élaboration du Programme de Management de Développement Durable (PMDD), des actions environnementales ont été initiées dès la phase étude et seront appliquées en phase réalisation des travaux d'aménagement. Ce PMDD est donné en annexe 6 du présent

document. Il est essentiel que ces actions environnementales s'appliquent aujourd'hui aux projets de construction et demain à la vie et à la gestion de ces dernières.

1°) Respect du programme :

Le constructeur s'oblige expressément à la réalisation complète du programme en vue duquel il aura reçu l'agrément de l'aménageur.

2°) Numérisation des projets :

L'aménageur a fait le choix de la numérisation de son projet d'aménagement en y intégrant la modélisation de l'ensemble des bâtiments neufs ou réhabilités. Ainsi, chaque constructeur devra transmettre les éléments nécessaires (totalité des plans du projet au format DXF, DWG ou autre compatible avec l'interface de la société en charge de la maquette dynamique...) à la numérisation de son bâtiment afin que celui-ci puisse être intégré dans les meilleurs délais dans la maquette globale du site. Les éléments fournis seront à la fois les volumes bâtis, les infrastructures et les espaces verts.

3°) Performance du bâtiment :

Dans le cadre de l'ambition durable portée pour le projet, il est demandé aux constructeurs de bâtiments une réelle prise en compte de cette thématique.

La priorité est donnée à la maîtrise des consommations d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables. A ce titre, l'objectif sur le parc est d'atteindre un recours à hauteur de 20% en énergies renouvelables.

Concernant la maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments, il est possible techniquement de les réduire en améliorant leur conception lors de la construction, ou en intégrant des équipements performants.

Au stade de la conception des bâtiments, le maître d'œuvre abordera donc la performance énergétique des bâtiments en examinant successivement :

- la réduction de la demande et des besoins en énergie ;
- le recours aux énergies renouvelables ;
- le renforcement de l'efficacité énergétique.

4°) Chantier vert :

Pour l'aménageur, le chantier vert est une pratique obligatoire pour l'ensemble de ses opérations d'aménagement.

Le constructeur devra respecter l'ensemble des prescriptions de la charte « chantier vert » donnée en annexe 4 du présent cahier des charges.

5°) Clause d'insertion :

En application des pratiques sociétales internes à l'aménageur et à l'agglomération dijonnaise, il est demandé au constructeur de favoriser dans ses marchés de travaux le recours aux clauses d'insertion pour l'exécution de ses marchés afin de permettre l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

Cette clause est applicable sur l'ensemble des lots dont le PLIE du Bassin Dijonnais aura validé la pertinence. Pour ceux-ci, il leur sera obligatoirement réservé, à l'occasion de l'exécution du marché, 10 % du temps total de travail nécessaire à la production des prestations correspondant à un nombre d'heures d'insertion à réaliser.

Toute offre remise dans le cadre de la consultation travaux qui ne satisferait pas à cette condition sera irrecevable pour non-conformité aux conditions de la consultation.

Pour garantir l'efficacité du dispositif, le PLIE du Bassin Dijonnais se tient à la disposition des constructeurs pour les informer des modalités de mise en œuvre de la clause d'insertion et, en cas de besoin, leur fournir des exemples d'annexes spécifiques aux habituelles pièces du marché.

Contact :

Madame DUMONT Emilie
CREATIV'21
Immeuble Bougainville
17 avenue Champollion – 21000 DIJON
edumont@creativ21.fr
03.80.73.06.13 / 07.77.89.83.03

Un guide pour la mise en application de ces mesures d'insertion est donné en annexe 7 des présentes.

L'Acquéreur fera ses meilleurs efforts pour favoriser l'insertion par l'économique.

6°) Déchets :

Le constructeur devra respecter les exigences environnementales dans le traitement et le transport des déchets étant rappelé que, en tant que de besoin, le dépôt de tout déchet de quelque nature que ce soit est strictement interdit sur les voiries, espaces verts publics ou collectifs, les membres devant :

- se conformer aux réglementations applicables, et notamment les dispositions des arrêtés préfectoraux autorisant leur exploitation, lorsque ces dernières y sont soumises,
- utiliser et respecter les installations de collecte et de tri des déchets mises en place (local déchets).

7°) Eclairage :

L'ensemble des espaces publics et privés de l'opération est soumis au respect d'une charte pour la gestion des environnements lumineux (annexe 5), charte ayant pour objectif la maîtrise des flux lumineux et la maîtrise des pollutions nocturnes. L'Acquéreur devra s'y soumettre pour la conception de l'éclairage des espaces extérieurs de sa parcelle et des façades de ses bâtiments.

8°) Eaux pluviales.

Dans le cadre d'une démarche en faveur de l'environnement, un des partis forts de l'aménagement du futur parc d'activités repose sur la prise en compte de la topographie actuelle et de l'élément structurant que l'eau représente aujourd'hui sur ce vaste espace agricole. Ainsi il existe aujourd'hui une trame de corridors verts qui suit celle des fossés existants. Il est prévu d'épaissir leurs tracés par une structure végétale dense.

L'objectif de cette opération est d'utiliser la gestion des eaux pluviales comme vecteur de paysage et de rendre lisible et visible de tous la réalité du cycle de l'eau. **Le traitement des eaux pluviales se fera donc de manière aérienne** majoritairement par le biais de noues paysagères intégrées aux profils des voiries, de micro-rétentions par modelés de terrain, de bassins de rétention implantés essentiellement dans l'emprise des corridors verts : c'est l'objectif « zéro tuyau ».

Ce principe de « zéro tuyau » devrait en outre apporter au projet une valeur écologique et esthétique forte (reconquête de la biodiversité, valeur pédagogique du cycle de l'eau, paysage ciselé,...).

ARTICLE 17 - BORNAGE

L'aménageur procédera à ses frais, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé. Il sera remis au constructeur un plan de vente sur lequel sera reporté le bornage du lot. Il pourra, avant la signature du contrat de vente et s'il le désire, faire vérifier contradictoirement à ses frais, l'arpentage et le bornage de son lot par un géomètre de son choix.

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

La conservation des bornes est placée sous la responsabilité du constructeur ou de ses entreprises.

Toutes nouvelles matérialisations des limites seront à la charge du constructeur.

ARTICLE 18 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans des "Cahiers des limites de prestations et de prescriptions techniques " qui figure en annexe 3 au présent CCCT.

L'Aménageur exécutera, conformément à la convention de concession d'aménagement et conformément aux prescriptions du PLU, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement d'espaces libres et de réseaux destinés à être incorporés au domaine des collectivités et nécessaires à la viabilité de l'ensemble des terrains.

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

Le constructeur s'engage à respecter les côtes altimétriques des espaces publics bordant son terrain communiquées par l'aménageur. En aucun cas l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans. En cas de non respect de ces cotes altimétriques constaté par l'Aménageur, l'Acquéreur sera tenu de reprendre ses travaux pour se mettre en conformité ou dédommager l'Aménageur des travaux de modification engendrés par ce non respect.

Par ailleurs, l'acquéreur est d'ores et déjà informé que les espaces publics seront réalisés en une seule tranche et de manière définitive à l'exception de la couche de roulement et des revêtements de trottoirs. Les accès aux terrains à construire seront donc expressément définis et des clôtures fixes pourront être mises en place par l'aménageur pour délimiter les emprises constructibles accessibles à l'acquéreur.

ARTICLE 19 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMÉNAGEUR

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à l'aménageur une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de l'aménageur.

ARTICLE 20- BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité intéressée, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se

brancher à ses frais aux divers réseaux mis en place sous domaine public par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service public compétent.

Toutefois, pour permettre la réalisation définitive des enrobés et revêtements de trottoirs, l'aménageur pourra anticiper la réalisation des branchements des parcelles, notamment en matière d'eaux usées et eau potable et imposer à l'acquéreur la position de ces branchements. Le coût des branchements sera alors refacturé à l'acquéreur au prix de revient des branchements tels qu'il résultera des marchés de travaux de l'aménageur.

Les préconisations techniques de raccordement aux différents réseaux en attente sur le domaine public sont données dans le « Cahier des limites de prestations et des prescriptions techniques » en annexe 3 des présentes.

Dans chaque construction, avant évacuation sur les réseaux sous domaine public, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des surfaces périphériques aux bâtiments, drainage, ...) et les eaux usées.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics, les sociétés concessionnaires ou les syndicats.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux sur domaine public (sauf dispositions contraire de l'Annexe 3), ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement aux réseaux susceptibles de lui être réclamées par la collectivité, les services publics ou leur concessionnaire ou syndicat. Il pourra être mis en demeure par l'Aménageur de reprendre les travaux de réfection à sa charge sur le domaine public suite à la constatation par l'Aménageur ou les collectivités ou les gestionnaires ou concessionnaires de réseaux de malfaçons.

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

20-1 – Eaux usées domestiques et eau potable

L'implantation et les caractéristiques des branchements d'assainissement sont précisées dans le « Cahiers des limites de prestations et des prescriptions techniques » données en annexe 3 des présentes.

20-2 – Eaux non domestiques

L'implantation et les caractéristiques des branchements d'eaux non domestiques sont précisées dans le « Cahiers des limites de prestations et des prescriptions techniques » données en annexe 3 des présentes.

Il est précisé qu'une convention de rejet des eaux non domestiques sera signée entre le Dijon Métropole et l'Acquéreur. Sans la signature de cette convention le rejet dans le réseau public ne sera pas autorisé.

20-3 – Eaux pluviales (EP)

L'implantation, les caractéristiques du branchement et les règles à respecter pour la conception des ouvrages sont précisées plus avant dans le « Cahier des limites de prestations et des prescriptions techniques » donné en annexe 3 des présentes.

Conformément au règlement du PLU de Longvic et Ouges, le pétitionnaire devra justifier de la récupération d'une partie de ses eaux de toiture pour l'arrosage de ses espaces verts.

000

Il est précisé qu'une convention de rejet des eaux pluviales sera signée entre le Dijon Métropole et l'Acquéreur. Sans la signature de cette convention le rejet dans le réseau public ne sera pas autorisé.

Conformément à l'arrêté d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, l'Acquéreur devra justifier dans son permis de construire d'une capacité de rétention égale à 80m³ minimum par hectare avec un débit de fuite autorisé maximal de 5 l/s/ha et d'un traitement qualitatif de ces eaux avant rejet.

Pour justifier de l'approche quantitative et qualitative de ses ouvrages de gestion des eaux pluviales (voir ci-dessus), l'Acquéreur devra produire dans le cadre de son dossier de demande de permis de construire une note hydraulique justifiant ces approches. Il précisera également dans cette note le fonctionnement de la vanne de coupure en sortie de bassin pour le confinement des eaux d'incendie et pollutions accidentelles.

20-4 – Electricité

Branchements

Les branchements particuliers seront effectués par ENEDIS au fur et à mesure des constructions. Le coût restant à la charge de l'acquéreur. Les coffrets électriques en limite de domaine public/privé seront implantés dans les murets techniques des entrées charretières (cf. CPUAPE – annexe1)

Poste ENEDIS

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus dans leurs parcelles (dans ou hors bâtiments), les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, ainsi que le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

En terme de desserte, si les débits ou puissances nécessaires à l'exercice de l'activité du constructeur excèdent ou diffèrent de ceux des réseaux mis en place ou prévus par l'aménageur, le coût des renforcements ou équipements nouveaux nécessaires à ses activités particulières incombe au constructeur. Il en va de même si la puissance annoncée dans le permis de construire s'avère insuffisante pour l'alimentation des constructions.

20-5 – Télécommunications

Se référer au « Cahier des limites de prestations et prescriptions techniques » donné en annexe 3 des présentes.

L'Acquéreur indiquera à l'Aménageur le ou les opérateurs qu'il retenir pour sa téléphonie et son accès internet.

20.6 Gaz

Branchements

Les branchements particuliers seront effectués par GRDF au fur et à mesure des constructions. Le coût restant à la charge de l'acquéreur. Les coffrets électriques en limite de domaine public/privé seront implantés dans les murets techniques des entrées charretières (cf. CPUAPE)

L'implantation et les caractéristiques du branchement sont précisées plus avant dans le « Cahier des limites de prestations et prescriptions techniques » donné en annexe 3 des présentes.

Installations

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

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

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

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause.

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

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

ARTICLE 21 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

21.1 Etablissement des projets du constructeur

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et en conformité avec ses prescriptions.

L'aménageur fournira toutes indications nécessaires à la bonne exécution du projet.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Le Constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 8 ci-dessus, pour qu'il puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec le présent cahier des charges et ses annexes, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur vérifiera notamment que l'architecture du projet est compatible avec

l'environnement général et la destination de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avéreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par l'aménageur et son architecte urbaniste ne saurait engager leur responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations. Il est rappelé que l'avis favorable de l'aménageur sera obligatoirement joint au dossier de demande de PC.

21.2 Coordination des travaux

L'aménageur assure une mission de coordination ; à ce titre le constructeur s'engage à fournir à l'aménageur toutes informations utiles et nécessaires à cette coordination.

Le constructeur s'engage à participer autant que de besoin avec sa maîtrise d'œuvre, son coordonateur Sécurité et son pilote aux réunions organisées par l'aménageur sur ce thème.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Lorsque des interfaces entre les travaux de l'Acquéreur et ceux de l'Aménageur sont nécessaires, l'Aménageur pourra imposer à l'Acquéreur des prescriptions techniques particulières visant à rendre compatibles les aménagements de chaque partie.

ARTICLE 22 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Il pourra être procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et 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. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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 m² terrain des lots en cours de construction, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Le constructeur et ses entreprises seront en outre tenus solidairement de veiller à la propreté des voies publiques et de procéder le cas échéant au nettoyage quotidien de toute salissure causée par eux aux voiries. Au cas où le constructeur et ses entreprises n'auraient pas satisfait à l'obligation de nettoyer les voiries publiques dans un délai de deux jours suivant la mise en demeure délivrée par l'aménageur, celui-ci sera de plein droit habilité à y pourvoir aux frais du constructeur.

Pendant la durée des travaux, le constructeur sera tenu de clôturer les limites de chacun de ses chantiers par des panneaux d'une hauteur minimum de 2 mètres.

En outre, les entrepreneurs du constructeur ne pourront effectuer aucun dépôt de matériaux hors de cette clôture sur le domaine public sauf autorisation express de l'aménageur.

ARTICLE 23- AUTORISATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Le constructeur devra fournir à l'aménageur, avant tout commencement de travaux :

- les autorisations administratives relatives aux travaux (déclaration préalable, permis de construire, ...)
- un échéancier détaillé de ses travaux, y compris les espaces verts
- l'emplacement de ses installations de chantier (base vie, zones de stockages, ...) et précisera sur un plan la position de l'accès et la sortie du chantier
- le volume et la nature des terres excédentaires (végétales, inertes) s'il y a lieu, ainsi que les moyens prévus pour leur évacuation (hors du site et/ou sur le site si cela s'avère possible – dans ce cas, les emplacements seront arrêtés d'un commun accord avec l'aménageur).
- le modèle et l'emplacement du panneau chantier et de publicité des entreprises le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du maître d'ouvrage, ainsi que les noms des personnes responsables des études et du chantier
- une notice explicitant les modalités pratiques retenues afin de respecter l'ensemble des prescriptions de la charte « chantier vert » annexée au présent Cahier des Charges de Cession des Terrains.
- Toute précision demandée au « cahier des limites de prestations et des prescription techniques » figurant en annexe 3.

L'aménageur pourra imposer à l'acquéreur toutes mesures conservatoires en phase chantier visant à garantir la sécurité sur domaine public et la pérennité des voies et espaces publics.

ARTICLE 24 – MISSION GENERALE DE COORDINATION

L'aménageur assure une mission de coordination ; à ce titre le constructeur s'engage à fournir à l'aménageur toutes informations utiles et nécessaires à cette coordination.

Le constructeur s'engage à participer autant que de besoin avec sa maîtrise d'œuvre, son coordonateur Sécurité et son pilote aux réunions organisées par la Splaad sur ce thème.

ARTICLE 25 – COORDINATION EN MATIERE DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE

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

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Les dispositions prévues au présent titre III s'imposeront au constructeur (propriétaires occupants) ainsi qu'à ses ayants droits (locataires notamment).

ARTICLE 26 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 15

Chaque constructeur devra, selon le cahier des prescriptions architecturales ci-annexés, réaliser 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 morts ou détruits. Par ailleurs, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et de l'entretien des ouvrages hydrauliques privés, le constructeur sera soumis au respect strict de l'arrêté portant autorisation au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement joint en annexe 8.

A défaut pour le constructeur de respecter cette obligation, l'aménageur ou la collectivité publique pourront, par acte d'huissier, le mettre en demeure d'y procéder dans le délai déterminé selon l'urgence au dit acte, faute de quoi l'aménageur ou la collectivité publique pourront, de plein droit, procéder eux-mêmes à ces travaux d'entretien, de réparation ou de remise en état, aux frais de l'acquéreur défaillant.

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits « privatifs » qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 29, si elle est créée, et/ou la structure de gestion prévue à l'article 30 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical ou dans le périmètre de la ZAC, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association ou par le gestionnaire (Cf. article 30).

ARTICLE 27 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

Le constructeur 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, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, les collectivités, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Le constructeur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le lot à lui céder, sauf à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la société et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits, de la loi, des règles d'urbanisme ou du plan terrain.

En outre, l'apposition dans l'intérêt général de plaques ou de panneaux de signalisation sur les limites de parcelles, à la demande de la collectivité ou de l'aménageur, devra être acceptée sans qu'aucune indemnité ne puisse être due à ce titre. De même les servitudes nécessitées pour l'accrochage sur les immeubles bâtis des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (éclairage, télécommunication, vidéo surveillance...) devront être elles aussi acceptées.

En conséquence, le constructeur sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives de toutes natures.

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 28 - 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 usagers. 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.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

Concernant les enseignes et la signalétique interne autorisés, le constructeur respectera les prescriptions du Cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales, Paysagères et Environnementales générales.

Enfin, les constructeurs pourront réaliser une publicité liée à la commercialisation des locaux. Cette publicité devra être soumise à l'agrément préalable de l'aménageur et le cas échéant être conforme au règlement local de publicité qui pourrait être mis en place.

Le constructeur devra soumettre à l'avis de l'aménageur le projet d'implantation de son point de vente qu'il envisage de mettre en place sur son lot dans un souci d'harmonie générale.

L'aménageur pourra imposer un regroupement de tous les points de vente dans un lieu précis de l'opération d'aménagement sans que le constructeur puisse s'y opposer.

ARTICLE 29 -ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement, à l'exception des Administrations pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales libres. En cas de création, les propriétaires de fonds ne pourront refuser d'y adhérer.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'aménageur au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la zone.

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association aux lieux et place de son bailleur.

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à la dite association syndicale.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura obligatoirement pour objet : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien des espaces communs (espaces verts, ...) ou équipements d'infrastructures (voiries, éclairage, réseaux de toute nature, mobilier urbain, ...etc.) et ouvrages communs (restaurants, crèche, ...etc.) et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt collectif appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'aménageur et que ce dernier n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la commune ou à l'établissement public compétent.

La (ou les) association(s) pourront avoir également pour objet l'entretien des espaces verts et l'entretien des vannes eaux pluviales et eaux usées situés dans les parties privatives et/ou la réalisation des contrôle périodiques instaurés par l'arrêté d'autorisation pris au titre de la loi sur l'eau.

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de terrain pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

29.1 Le cas échéant, des associations syndicales spécifiques pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage, fibre optique, bornes wifi, ...etc.) auxquelles le constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente ou du bail.

Les voix sont réparties en ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs.

En ce qui concerne les réseaux de communication haut-débit, proportionnellement au nombre de m² de planchers construits.

29.2 La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, sera automatiquement constituée dès la première vente ou location par l'aménageur d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

ARTICLE 30 – GESTION ET ANIMATION COMMUNE

Afin de garantir dans le temps la qualité des aménagements ainsi que la philosophie développée sur le parc d'activité de Beauregard, un ou plusieurs dispositifs pourront être créés.

30-1 Objet et rôle du ou des dispositifs de gestion

Les dispositifs auront pour objet essentiel :

- a) D'assurer l'entretien régulier des espaces mutualisés du parc d'activités (s'ils ne sont pas intégrés à une ASL),
- b) D'assurer l'entretien et le contrôle périodique obligatoire et à minima annuel des ouvrages techniques de maîtrise des pollutions accidentelles ou chroniques et des bassins de gestion des eaux pluviales **sur parcelles privées** conformément à l'arrêté d'autorisation Loi sur l'Eau :
 - o Pollution chronique : Séparateurs à hydrocarbures ou filtres à sable ou tout dispositif de lutte contre les pollutions chroniques situés dans les parcelles. Un prélèvement par an en sortie de parcelle et analyse en laboratoires sur les valeurs seuils et nature de polluants indiqués à l'article « prescriptions en phase exploitation » de l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.
 - o Pollution accidentelle : Vérification et contrôle des vannes d'isolement des bassins de rétention sur parcelle privées et regard associés. Les espaces concernés pourront faire l'objet d'une constitution de servitude d'usage au profit du contre-entretien de ces ouvrages.
 - o Bassin de gestion des eaux pluviales : Vérification du bon fonctionnement et entretien des ouvrages (surverse sur domaine public, régulation de débit, non colmatage des bassins, bon entretien des espaces verts, ...etc.)

Les coûts engendrés seront refacturés aux entreprises :

- Point a) : Au prorata de leur m² de terrain ou au prorata de leur m² de Surface Plancher (SP) construite telle qu'elle résultera du permis de construire et selon la règle suivante : pour les parcelles dont la SP construite rapportée à la surface de terrain dépassera un COS de 0,90, il sera retenu la SP construite pour le calcul du prorata. Pour les parcelles dont programme bâti rapporté à la surface de terrain sera inférieur à un COS de 0,90, il sera retenu la surface du terrain pour le calcul du prorata. Ainsi des

surfaces de terrain et des surfaces de plancher pourront être cumulées pour déterminer l'assiette totale du prorata.

- Point b) : Au coût réel des prestations

Il s'ajoutera à ces coûts un pourcentage de 5% des coûts TTC destinés à couvrir les frais de gestion de la structure d'animation et de gestion.

30.-2 Autres rôles

Les dispositifs pourront avoir éventuellement des rôles élargis selon les besoins exprimés par les entreprises ou une partie des entreprises ou par décision de la structure de gestion après consultation des entreprises ou partie des entreprises. Les rôles élargis de la structure de gestion envers la gestion d'éléments relevant de la seule décision des entreprises ne pourront donc s'appliquer que sous couvert de la décision des entreprises et qu'à ces entreprises :

- Entretien des espaces verts privatifs dans un souci de mutualisation des coûts et maintien de la qualité paysagère du Parc,
- Déneigement de parcelles privatives,
- Collecte mutualisée des déchets spéciaux
- Gardiennage commun
- Gestion de service commun tel secrétariat partagé, salle de réunion mutualisés, services à la mobilité, ...etc.
- ...etc.

Les coûts engendrés seront refacturés aux entreprises selon un prorata à définir au cas par cas en fonction de la nature de la prestation et par défaut au prorata des m² des parcelles. Il s'ajoutera à ces coûts un pourcentage de 5% des coûts TTC destinés à couvrir les frais de gestion de la structure d'animation et de gestion.

Lors de la mise en place de ce ou ces dispositifs de gestion, les statuts et objets seront précisés en concertation avec les acquéreurs et les propriétaires de terrain, qui seront tenus d'y adhérer en ce qui concerne les prestations listées au 30-1.

ARTICLE 31 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain (responsabilité civile ou incendie) à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 32 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

ARTICLE 33 - MUTATIONS SUCCESSIVES

Le présent cahier des charges sera obligatoirement annexé à tous les actes de mutation successifs pouvant intervenir soit par cession, division, échange, fusion, succession, etc., de telle sorte qu'à toute époque, tout Acquéreur ou utilisateur d'un bien immobilier situé dans l'opération soit tenu de respecter les clauses dudit cahier des charges.

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

ARTICLE 34 – SUBSTITUTION

A la rétrocession des espaces communs à la collectivité et aux concessionnaires, la collectivité et les concessionnaires se substitueront à l'aménageur dans tous les droits et obligations de ce dernier résultant du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 35 - LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

2ème PARTIE

CONDITIONS DE LA CESSION

ARTICLE 34 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à la **société HU HOTELS** en vue de la construction, sur le **lot n°17** de la ZAC "Parc d'activités de Beauregard", d'un **hôtel** conformément au PLU.

Le terrain a une contenance **d'environ 6 725 m²**.

ARTICLE 35 - CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, le nombre de mètres carrés de surface plancher maximum autorisé sur la parcelle cédée est de **4 600 m² de surface de plancher**.

La surface de plancher objectif est quant à elle de **4 505m²**.

Les règles de constructibilité sont définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprenant un règlement, un document graphique et des annexes.

Ce dossier est disponible aux services des Villes de Longvic et Ouges ou aux services de Dijon Métropole au 40 avenue du Drapeau à Dijon.

ARTICLE 36 - PRIX

La vente du terrain est acceptée moyennant le prix de **120€ hors taxes** le m² de surface de plancher.

Pour 4 505m² de surface de plancher, le prix de cession est donc arrêté à :

Prix HT	TVA	Montant TTC
540 600,00 €	108 120,00 €	648 720,00 €

Si le permis de construire, ou ses modificatifs obtenus prévoient une surface supérieure à 4 600 m², le prix définitif sera calculé sur la base de 130€ HT/m² de surface plancher supplémentaire.

Le montant global hors taxe de la vente est arrêté à la somme (en toutes lettres) : **cinq cent quarante mille six cents euros**

Le montant de la TVA sera arrêté définitivement en fonction du taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 37 - MODALITES DE PAIEMENT

L'acquéreur s'engage à verser le montant du prix de vente ci-dessus défini selon les modalités suivantes :

- Un acompte de 5% du montant du prix de vente soit 27 030,00€ à valoir sur le prix de vente hors taxe lors de la signature du compromis de vente.
- Le solde, à la signature de l'acte authentique.

Par ailleurs, l'Acquéreur remettra au vendeur, le jour de la signature de l'acte notarié, une somme de 5 000,00€ afin de garantir les éventuelles dégradations qu'il pourrait causer aux équipements communs.

ARTICLE 38 – CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

Lu et approuvé

A _____, le

Le Président de Dijon Métropole