



# Zone artisanale de Vallabrègues

## **Cahier des charges de cession de terrains**

TITRE I – Règles générales

TITRE II – Prescriptions architecturales

TITRE III – Recommandations environnementales

Date de validation : 30/04/2021

## **TITRE I – REGLES GENERALES**

### **ARTICLE 1 - Objet du cahier des charges**

Le présent cahier des charges s'applique à la Zone Artisanale de Vallabrègues gérée par la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence.

Il a pour objet :

- de fixer les règles de caractère contractuel de la zone artisanale ;
- de fixer les droits et obligations de la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence et des acquéreurs des différents lots ;
- de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par la Communauté de Communes, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les acquéreurs des lots.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans les règlements du plan local d'urbanisme (PLU) et du plan de prévention risque inondation (PPRI) applicables sur la commune de Vallabrègues.

### **ARTICLE 2 - Force obligatoire du cahier des charges**

Le présent Cahier des Charges est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire, ou de bénéficiaires d'apport en société, tout ou partie du lotissement. Il est réputé comme étant un contrat d'adhésion, de ce chef, il oblige non seulement l'acquéreur d'un terrain compris dans le périmètre de la zone artisanale de Vallabrègues mais encore tout ayant droit à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente ou locatif tant par la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence ainsi que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures. Il sera remis à chaque acquéreur ou locataire lors de la signature de la promesse, du compromis, de l'acte de vente ou du contrat de location et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les actes de vente, location et partage, qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seront nuls.

Ces règles s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports entre la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence et les futurs acquéreurs des lots et propriétaire des lots ;
- dans les rapports des propriétaires des lots entre eux sans limitation de durée.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par la Communauté de Communes. Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de Nîmes est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence en tant que tel, puisse être mise en cause.

## **ARTICLE 3 – Cession des terrains et revente**

### **3.1 – Plans de vente – division parcellaire**

Les plans de vente des lots ont été établis par RELIEF GE, géomètres experts à Nîmes, en date du 13 novembre 2019. Les lots sont vendus bornés.

**Aucune nouvelle division de lot n'est possible.**

### **3.2 – Cession des lots**

La zone artisanale de Vallabrègues est destinée à accueillir des entreprises artisanales. En ce sens, seules les entreprises (personnes morales ou physiques) régulièrement immatriculées et disposant d'un numéro d'immatriculation SIRET pourront se porter acquéreur.

Le prix de cession des lots a été fixé par délibération B-18-012 du 05 mars 2018 relative à la fixation des prix de vente de la ZA Vallabrègues, compte tenu de la surface constructible et non constructible de chaque lot. Ce prix pourra être modifié si besoin par nouvelle délibération.

Les lots sont vendus bornés, le bornage a été réalisé par RELIEF GE, géomètre expert à Nîmes.

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prendra le ou les lots dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente. Il reconnaît avoir visité sa future propriété. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Les acquéreurs devront s'acquitter du montant de leur acquisition entre les mains du notaire rédacteur de la vente. Les frais de vente seront à la charge des acquéreurs des lots. Les travaux de construction ne pourront débuter avant paiement intégral du prix d'acquisition du terrain.

### **3.3 - Revente**

Avant **toute cession d'un lot non construit**, l'acquéreur devra aviser la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence de ses intentions, au moins 3 mois à l'avance par courrier recommandé.

La Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés moyennant le versement du prix et des frais d'acquisition versés par l'acquéreur, ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En ce sens, un pacte de rachat sera inscrit dans la promesse unilatérale de vente ou le compromis et l'acte de vente du lot.

Les lots bâtis ne pourront pas être revendus avant que le certificat de conformité ne soit délivré.

La vente dissociée ne pourra être autorisée.

## **ARTICLE 4 – Projet immobilier**

### **4.1 – Réglementation en vigueur**

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du PLU ainsi qu'aux dispositions du PPRI dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (règlement, documents graphiques, ...) et toutes les modifications qui seraient apportées à ceux-ci.

L'acquéreur s'engage également à respecter les dispositions du présent cahier des charges.

### **4.2 – Activité artisanale**

La zone artisanale de Vallabrègues est destinée à accueillir des entreprises artisanales.

Le projet immobilier doit être cohérent avec le besoin réel de l'activité de l'entreprise. Les activités de service et de commerce seront de préférence maintenues au centre-ville de la commune, la zone artisanale étant destinée à accueillir des activités nécessitant des locaux de taille spécifique ou une zone de stockage et de stationnement des véhicules importante.

L'activité devra être en adéquation avec l'image de la commune tournée vers le savoir-faire. Toutes les activités qui sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'une zone d'activité sont interdites sur toute l'étendue de la zone artisanale.

### **4.3 – Ratio activité / habitation**

Le PLU permet « la construction de logement des personnes dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des établissements ou services de la zone à condition que ces logements soient intégrés dans le volume ou dans la continuité des établissements d'activité dans la limite de 100 mètres carrés de surface de plancher il ne peut y avoir plus d'un logement de fonction par activité ceux-ci sont indivisibles de l'activité. »

Cependant le logement doit rester une annexe de la construction dédiée à l'activité. La surface de 100 mètres carrés est une surface maximale donnée à titre indicative et non une surface imposée. Le logement de fonction doit être regardé comme un local accessoire de la construction destinée à l'artisanat et par conséquent, la superficie de plancher de la construction artisanale doit être nettement majoritaire par rapport à celle destinée au logement de fonction.

Dans le cadre de son projet, l'acquéreur devra montrer que la partie dédiée à l'activité doit être au moins 2 fois supérieure à la partie dédiée à l'habitation pour que son projet puisse être accepté sur la zone artisanale. Par exemple, 100m<sup>2</sup> d'habitation annexes incluses (garages,

etc.) nécessite a minima 200m<sup>2</sup> de locaux d'activité et la surface totale du bâtiment sera donc au minimum de 300m<sup>2</sup>.

#### **4.4 – Avant-projet**

Un avant-projet sera établi par l'acquéreur. Cet avant-projet devra comprendre :

- un plan de masse de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantation de la construction et le respect des servitudes d'urbanisme ;
- un plan environnemental et paysager présentant la gestion hydraulique de la parcelle (le PLU indique que le bilan hydraulique du projet doit être neutre), le traitement des clôtures, les espaces verts créés ;
- la plan devra indiquer clairement les surfaces dédiées à l'activité et à l'habitation dès lors que le projet prévoit une partie logement ;
- les plans et coupes du projet ;
- une esquisse des façades et, si nécessaire, tout document permettant d'apprécier le projet (vues perspectives, silhouettes d'ensemble, etc.).

Cet avant-projet devra obtenir l'agrément des services de la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence.

A cette fin, il sera remis à la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence avant toute signature de promesse unilatérale de vente ou de compromis. L'objectif visé par la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence est d'apporter un conseil au pétitionnaire dans le souci d'un aménagement harmonieux de la zone et de vérifier le respect des prescriptions du présent cahier des charges. Après modification éventuelle et acceptation il sera annexé à la promesse unilatérale de vente ou au compromis.

#### **4.5 – Permis de construire**

Cet avant-projet sera annexé au compromis ou à la promesse unilatérale de vente. Le permis de construire déposé par l'acquéreur devra être fidèle à l'avant-projet validé par la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence. Cette mention sera inscrite comme clause résolutoire de la vente.

Le dossier de permis de construire devra être validé par la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence avant le dépôt au service instructeur.

L'obtention d'un permis de construire non validé par la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence rendra caduque le compromis ou la promesse de vente.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée par l'acquéreur.

La demande de permis de construire devra être déposée par l'acquéreur à la mairie de Vallabrègues.

### **ARTICLE 5 – délais d'exécution de la construction – Résolution de la vente**

#### **5.1 – Délais d'exécution**

Chaque acquéreur aura l'obligation d'achever la construction annoncée dans le dossier de candidature dans un délai de 3 ans à compter de la date de l'acte de vente.

## **5.2 – Résolution de la vente**

En cas de non-réalisation des travaux (à minima réalisation des fondations du bâtiment selon le permis de construire) 3 ans après la date signature de l'acte de vente, la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence se réserve le droit de reprendre le bien vendu moyennant la restitution du prix d'achat et le remboursement des frais de vente (cf. articles 1659 et suivants du code civil).

En ce sens, un pacte de rachat sera inscrit dans l'acte de vente du lot.

Dans ce cas, la Communauté de Communes adressera à l'acquéreur un courrier recommandé concernant le rachat de la parcelle. Dans le délai de trois mois, la Communauté de Communes fera établir l'acte notarié correspondant. En cas d'absence à la convocation pour la signature de l'acte de vente, l'acquéreur sera mis en demeure de signer l'acte par tous moyens.

## **ARTICLE 6 – Equipements publics de la zone**

La zone artisanale comprend des équipements publics, à savoir :

- voirie de desserte ;
- réseau d'adduction d'eau potable ;
- réseau d'assainissement d'eaux usées et d'eau pluviale ;
- réseau d'électricité ;
- réseau de télécommunication ;
- réseau d'éclairage public.

La Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence a créé et mis aux normes l'ensemble des réseaux de la zone en conformité avec les réglementations en vigueur. Ces coûts ont été intégrés au prix de vente des parcelles. La Communauté de Communes fournit un branchement par réseau à chaque lot.

Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet en limite de propriété.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contrat ou d'abonnement à souscrire auprès des sociétés concessionnaires.

Les eaux pluviales des parties privatives, eaux de surface ou recueillies des toitures, devront être obligatoirement traitées conformément au règlement du PLU.

La voirie est propriété de la commune de Vallabrègues qui dispose du pouvoir de police pour toutes les infractions au code de la route. Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation sur l'ensemble de la voie.

Toute modification de l'accès au lot sera soumise à l'expertise de la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence qui validera ou non la demande. Celle-ci devra être motivée par l'activité professionnelle.

## **ARTICLE 7 – Circulation et stationnement**

La circulation ou le stationnement des véhicules, les déballages ou campements de forains, marchands ambulants, roulotteur ou autres, sont interdits sur tout ou partie des voies.

Le stationnement prolongé ou régulier des caravanes, des poids lourds, même appartenant au propriétaire ou locataire des lots est interdit sur les voies de la zone artisanale. Tout stationnement sur espace vert est proscrit.

Chaque acquéreur devra aménager sur son lot le stationnement privatif correspondant à son activité et en adéquation avec la réglementation afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

Des emplacements supplémentaires devront être prévus pour les visiteurs.

En outre, des aires de stationnement supplémentaires adaptées au gabarit et au nombre de véhicules utilitaires fréquentant l'établissement seront prévues.

## **ARTICLE 8 – Aménagement et entretien**

### **8.1 – Entretien**

Les terrains de construction, quelle qu'en soit la destination doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone artisanale de Vallabrègues ne s'en trouvent pas altérés. Les lots, les constructions, les espaces libres seront tenus constamment en excellent état de propreté.

Les constructions à édifier sur ce lotissement forment un ensemble dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue. En attendant que les travaux de constructions soient entrepris, la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence et les acquéreurs, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur lot.

### **8.2 – Stockage et dépôts**

Le fait d'être localisé en zone artisanale ne justifie pas un laisser-aller qui nuirait à l'environnement.

Les dépôts de matériel ou de matériaux, lorsqu'ils seront à l'extérieur des bâtiments, devront être masqués de l'espace public par un écran d'arbres ou d'arbustes.

Sont prohibés dans la zone artisanale de Vallabrègues, les décharges de toute nature, tels que : ordures, déchets, véhicules hors d'usage, etc.

### **8.3 – Affichages et publicité**

Il est interdit de louer ou sous louer pour publicité ou affichage, tout ou partie du terrain ou des constructions.

Seules les enseignes se rapportant à l'activité ou à la profession de l'occupant sont autorisées suivant le format usuel. Sans changer leur vocation publicitaire, elles seront le plus sobre possible dans la typographie aussi bien que dans les couleurs.

La signalisation sauvage est interdite.

La publicité devra respecter le règlement national de publicité.

## **ARTICLE 9 – Assurances**

Tout propriétaire est tenu de contracter une assurance professionnelle multirisques et recours des voisins pour les bâtiments construits sur sa parcelle avec, tout particulièrement, dégâts des eaux pour les constructions accolées.

## **ARTICLE 10 – Gestion des déchets des entreprises**

Chaque propriétaire devra se conformer à la réglementation de la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence.

Les déchets produits seront enlevés et éliminés suivant les prescriptions réglementaires applicables.

Tout déchet d'activités devra faire l'objet d'un traitement spécifique auprès d'un organisme agréé.

## **TITRE II – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

La zone artisanale de Vallabrègues est située dans un environnement privilégié, sur les bords du Rhône.

Les bâtiments doivent participer à la composition d'une image de qualité pour la commune en entrée de ville. La préconisation principale est d'éviter une hétérogénéité architecturale.

Les projets doivent, par leur construction, leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions devront prendre des dispositions permettant de limiter les atteintes portées à l'environnement.

### **1 – Traitement des façades, menuiseries extérieures**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel dans lequel elles seront situées. Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les matériaux doivent être choisis en tenant compte de l'implantation, de l'environnement et de l'activité du bâtiment en privilégiant l'ossature porteuse (structure bois, métallique ou en maçonnerie), le bardage métallique ou panneaux bois, les panneaux ou éléments industrialisés et les menuiseries métalliques.

### **2 - Couleurs**

Une harmonie colorimétrique sera recherchée entre les bâtiments. Les couleurs vives ou trop claires sont à proscrire et le nuancier devra être en accord avec les teintes dominantes du paysage et du contexte urbain (gammes de couleurs ocre, sable, beige ou vert foncé, haie de cyprès, etc.)

**Les nuanciers sont consultables à la Mairie de Vallabrègues.**

### **3 – Ouvertures et percements**

S'agissant d'un bâtiment artisanal, le bâtiment devra disposer d'au moins un portail permettant à un véhicule utilitaire d'entrer dans le hangar, de taille largeur 4,00m x hauteur 4,00m ou plus permettant le passage de véhicules utilitaires.

Le bâtiment devra également être doté de menuiseries métalliques de type industriel.

Les fenêtres **de la partie atelier** sont de forme rectangulaire sur un plan horizontal munies de barreaudage et sans volet (ni roulants, ni battants).

#### **4 – Toitures et couvertures**

Les toitures devront s'accorder à l'environnement des secteurs et ne devront pas apporter de rupture dans la perception. Les couleurs utilisées devront être cohérentes avec les teintes dominantes locales des toitures existantes.

Les toitures horizontales sont admises ainsi que les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires) sous condition d'une insertion paysagère en accord avec le site.

Les toitures auront deux pentes au maximum, le bâtiment ne pourra être couvert que par un seul toit.

#### **5 – Protection**

Pour toute implantation en limite de propriété, le bâtiment devra être équipé d'un mur coupe-feu.

#### **6 – Végétalisation des lots et entretien de la végétation**

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 40% d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain pour les lots 1 à 4. Les lots 5 à 7 qui disposent d'une zone non constructible importante doivent prévoir un traitement végétal spécifique à cette zone qui ne devra pas être laissée en friche.

Les superficies de terrain en pleine terre sont plantées d'une végétation diversifiée. Les aménagements de végétations devront être réalisés de façon hétérogène (alternance d'espèces buissonnantes / arborescentes avec des espaces enherbés).

L'organisation spatiale des projets soit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- Des masses végétales présentant un intérêt paysager ou économique.
- Les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.
- Les aires de stationnement et les cheminements doivent être végétalisés (places de stationnement et cheminements enherbés, arbres pour ombrage, etc.).

Les plantations devront être cohérentes avec le patrimoine naturel environnant, les espèces locales et méditerranéennes nécessitant peu d'arrosage seront privilégiées (Cf. tableau des essences locales). Les haies constituées avec au moins 3 essences seront privilégiées.

Cette végétalisation, outre son atout paysager, permet de limiter les volumes d'eaux d'orages et de réguler les ambiances climatiques.

**La commune de Vallabrègues étant certifiée « 0 phyto », les produits phytosanitaires sont interdits pour l'entretien ou le traitement de la végétation des lots.**

Tableau avec liste des essences locales obligatoires :

Nom latin	Nom vernaculaire
<i>Acer monspessulanus</i>	Erable de Montpellier
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée
<i>Pinus halepensis</i>	Pin d'Alep
<i>Prunus amygdalus</i>	Amandier
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent
<i>Arbutus unedo</i>	Arbousier
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier sauce
<i>Phillyrea latifolia</i>	Filaire à feuilles larges
<i>Phillyrea angustifolia</i>	Filaire à feuilles étroites
<i>Rhamnus alaternus</i>	Nerprun alaterne
<i>Cistus albidus</i>	Ciste cotonneux
<i>Cistus monspeliensis</i>	Ciste de Montpellier
<i>Euphorbia characias</i>	Euphorbe characias
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romarin
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis
<i>Halimium halimifolium</i>	Hélianthème à feuille d'arroche ou Ciste jaune
<i>Tamarix gallica</i>	Tamaris commun
<i>Pistachia lentiscus</i>	Pistachier lentisque
<i>Pistachia terebenthus</i>	Térébinthe
<i>Cneorum tricoccon</i>	Camélee à trois coques
<i>Bupleurum fruticosum</i>	Buplèvre ligneux
<i>Thymus vulgaris</i>	Thym commun
<i>Viburnum tinus</i>	Laurier tin ou Viorne tin

## **TITRE III – RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES**

### **1 – Diminuer la consommation d'énergie en choisissant des équipements d'isolation adaptés, des systèmes de production d'énergie renouvelable.**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de manière générale et dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables :

- électricité et eau chaude sanitaire solaires,
- énergies renouvelables pour le chauffage : chaudière bois,
- systèmes « passifs » pour le confort d'été (isolation, protection solaire, etc.),
- pompe à chaleur pour systèmes de chauffage refroidissement, si un système de climatisation avec bloc extérieur est indispensable, l'installation de celui-ci devra être discrète ou cachée ;
- panneaux solaires photovoltaïque en toiture. Les projets pourront prévoir des panneaux solaires qui devront être intégrés à la construction

### **2 - Limiter la consommation d'eau potable en intégrant des systèmes diminuant les débits, permettant la récupération des eaux pluviales**

Toutes dispositions techniques devront être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée.

Les solutions permettant l'économie d'eau potable avec la mise en place de systèmes de récupération d'eau de pluie sont à privilégier pour l'arrosage des zones vertes ou le nettoyage des bâtiments.

### **3 - Habitation**

La partie dédiée à l'habitation devra respecter la réglementation thermique en vigueur.