

DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

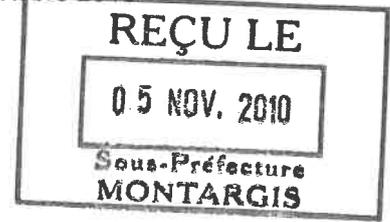
6.13 – ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ZAE du Bellegardois

Objet	Date
<i>Approbation par le Conseil communautaire</i>	<i>20 février 2024</i>

Nombre de Membres		
Afférents au Conseil Communa- nautaire	en exercice	qui ont pris part à la délibération
27	27	24

Séance du 27 octobre 2010

L'an Deux Mil dix
Le vingt sept octobre
à 19 h 00 heures



Date de la convocation
15 octobre 2010

Le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,

Date d'Affichage

- 5 NOV. 2010

Votants : Mmes Pivoteau, Ledoux, Germain E, Fabro, Rousseau, Fontaine, Burgevin (suppléante). MM Acquart, Germain C, Malet, Tardif, Guillaume, Pelletier, Poisson, Février, Picard, Thillou A., Clément (suppléant), Fouassier, Thillou F., Petat, Pilté, Couroux, Mirilovic

Excusés : Mmes Bézille, Chailly. MM. Dusailant, Petit A. (suppléé par M. Clément), Petit G. (suppléé par Mme Burgevin).

A été nommée secrétaire de séance : Mme Fontaine

Objet de la Délibération :

Approbation du dossier de création de la ZAC d'activités de l'extension de la zone industrielle de Bellegarde sur la commune d'Ouzouer sous Bellegarde

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-2, L311-1 à 311-6 et R311-1 à R311-19,

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 3 septembre 2009, annulant les délibérations du 17 juin 2008 et du 9 juin 2009,

Vu le PLU de Bellegarde approuvé,

Vu le PLU d'Ouzouer sous Bellegarde approuvé le 11 décembre 2009 et classant le secteur d'extension de la ZA de Bellegarde en zone AU_i,

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 3 septembre 2009, ayant décidé de poursuivre la mise en œuvre de l'extension de la zone d'activités de Bellegarde dans le cadre d'une ZAC et d'engager l'ouverture d'une concertation préalable en vue de l'extension de la zone d'activités de Bellegarde et précisée sur un périmètre d'études,

Vu les modalités de concertation engagées,

Vu l'avis favorable de l'Autorité Environnementale en date du 16 septembre 2010 et les mesures de mise à disposition du public de cet avis,

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 27 octobre 2010, clôturant la concertation et en tirant le bilan conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme,

Vu le dossier de création et notamment son étude d'impact,

Le Président rappelle au Conseil de Communauté que :

- La Communauté de Communes a notamment pour compétence le développement et l'aménagement des zones d'activités sur le territoire intercommunal. Ont été définies d'intérêt communautaire les zones d'activités existantes ou futures, qu'il s'agisse de créations ou d'extensions, de plus de 5 hectares. Les zones existantes concernées sont celles de Bellegarde et Ladon.
- Dans sa configuration actuelle, la zone industrielle de la Communauté de Communes du Bellegardois s'étend sur environ 13 hectares et accueille principalement des entreprises industrielles et artisanales, ainsi qu'un supermarché. Il ne reste à ce jour aucun terrain viabilisé disponible.

Le Président expose au Conseil que :

- la conduite des études pré opérationnelles a permis à la Communauté de Communes de :
 - définir un programme prévisionnel des constructions
 - arrêter des orientations d'aménagement.

Considérant que la procédure de Zone d'Aménagement Concerté est la plus appropriée pour atteindre les objectifs communautaires, à savoir la maîtrise qualitative et fonctionnelle du projet, le phasage opérationnel de l'opération, la maîtrise foncière,

Considérant que la compatibilité entre le projet de ZAC et les avis exprimés lors de la concertation autorise la Collectivité à poursuivre la procédure,

Considérant l'avis de l'Autorité Environnementale ci-joint et les mesures de mise à disposition du public de cet avis effectuées,

La Communauté de Communes peut désormais procéder à la création de la Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'activités de « l'extension de la zone industrielle de Bellegarde » sur la commune d'Ouzouer sous Bellegarde.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré,

- APPROUVE le dossier de création, tel qu'annexé à la présente.
- DECIDE en conséquence, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'activités pour « l'extension de la zone industrielle de Bellegarde » sur la commune d'Ouzouer sous Bellegarde.
- DELIMITE le périmètre de la ZAC à vocation d'activités de « l'extension de la zone industrielle de Bellegarde » sur la commune d'Ouzouer sous Bellegarde, conformément au plan périmétral annexé à la présente délibération et figurant dans le dossier de création.
- INDIQUE que le programme global prévisionnel de constructions est de 92 000 m² de S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette) à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services et d'équipement.
- MENTIONNE que la ZAC sera exclue du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement.
- DECIDE, en application de l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, que le plan du périmètre de la ZAC sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ouzouer sous Bellegarde.

Adopté à l'unanimité

En application de l'article R111-26.1 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'une mention, en caractère apparent, dans un journal diffusé dans le département du Loiret.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Pour copie conforme,
Le Président



De la COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU BELLEGARDOIS

Séance du 21 décembre 2010

Nombre de Membres		
Afférents au Conseil Communa- nautaire	en exercice	qui ont pris part à la délibération
27	27	26

L'an Deux Mil dix

Le vingt et un décembre

à 19 h 00 heures

Date de la convocation
29 novembre 2010Date d'Affichage
- 6 JAN. 2011Le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué s'est réuni en
nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,Présents : Mmes Pivoteau, Bézille, Chailly, Germain E., Fabro, Rousseau,
Fontaine. MM. Acquart, Germain C., Dusailant, Malet, Tardif, Joudiou,
Guillaume, Pelletier, Poisson, Février, Thillou A., Picard, Petit A., Fouassier,
Thillou F., Petat, Couroux, Petit G., Mirilovic.

Excusés : Mme Ledoux

A été nommée secrétaire de séance : Mme Fontaine

Objet de la Délibération :

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC
pour l'extension de la ZI de Bellegarde

Le Président expose :

Afin de répondre aux demandes d'implantation et attirer de nouvelles activités sur son territoire, la Communauté de Communes a choisi
d'élaborer un projet d'aménagement sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) correspondant à l'extension de la zone industrielle de
Bellegarde, sur le territoire d'Ouzouer-sous-Bellegarde.Par délibération en date du 27 octobre 2010, le conseil communautaire a approuvé les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation et
a décidé la création de la ZAC à vocation d'activités pour « l'extension de la zone industrielle de Bellegarde » sur un périmètre représentant une
surface de plus de 15.9 ha.L'étape suivante est constituée du dossier de réalisation, document qui regroupe toutes les modalités selon lesquelles la Z.A.C. sera réalisée. Il
définit les conditions économiques et financières ainsi que les options d'aménagement retenues par la Communauté.Le dossier de réalisation de la ZAC à vocation d'activités de « l'extension de la zone industrielle de Bellegarde » sur le territoire d'Ouzouer-sous-
Bellegarde, comporte les pièces obligatoires suivantes, conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme :

- 1) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- 2) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- 3) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- 4) Le complément à l'étude d'impact.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été élaboré. Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier joint en annexe se
compose :

► du programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP) :

Il comprend l'ensemble des infrastructures et aménagements nécessaires à la viabilisation des terrains.

Le projet de programme des équipements publics de la Z.A.C. prévoit, à l'intérieur de la Z.A.C., la réalisation des ouvrages suivants :

1. Les voies internes,
2. Les aménagements paysagers internes,
3. Le réseau d'assainissement des eaux usées (E.U.),
4. Le réseau d'assainissement des eaux pluviales (E.P.),
5. Les réseaux relatifs à l'adduction d'eau potable (A.E.P.)
6. Les réseaux relatifs à la défense incendie,
7. Le réseau assurant la desserte en électricité,
8. Le réseau de télécommunications,
9. L'éclairage public.



► **du programme global des constructions à édifier dans la zone (PGC) :**

Il vise à accueillir des activités artisanales et PME-PMI, pour une surface hors oeuvre maximum de 90 000 m².

► **des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps (MPF) :**

Elles comportent deux tranches. Le bilan est équilibré en recettes et dépenses.

Les dépenses au titre des travaux s'élèvent à 1 929 920 € HT.

Les recettes seront issues du produit de la commercialisation de l'opération (estimées à 1 702 500 € HT), ainsi que des subventions dans le cadre de la politique économique de la Région, du Département et autres partenaires. Elles sont estimées à 1 063 208 €.

L'échelonnement prévisionnel des travaux dans le temps est envisagé selon 2 tranches dont les montants sont exprimés au bilan global. Les investissements seraient étalés sur deux périodes de 2011-2015 à 2016-2018.

► **des compléments à l'étude d'impact .**

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 3 septembre 2009 ayant décidé de poursuivre la mise en oeuvre de l'extension de la zone d'activités de Bellegarde dans le cadre d'une ZAC et d'engager l'ouverture d'une concertation préalable en vue de l'extension de la zone d'activités de Bellegarde et précités sur un périmètre d'études.
- Vu les modalités de concertation engagées.
- Vu l'avis favorable de l'Autorité Environnementale en date du 16 septembre 2010 et les mesures de mises à disposition du public de cet avis
- Vu les délibérations du 27 octobre 2010 tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC,
- Vu le code général des impôts et notamment ses articles 1585 C et 317 quater de l'annexe II ,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-2, L.311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,
- Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde,
- Vu le dossier de création et notamment l'étude d'impact établie conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme,
- Vu la délibération du 10 décembre 2010 du Conseil Municipal d'Ouzouer-sous-Bellegarde approuvant le Programme des Equipements Publics et son annexe Notice descriptive des ouvrages.
- Vu le dossier de réalisation et les pièces qui le composent,

Il est demandé au Conseil de Communauté de bien vouloir :

- **APPROUVER le programme des équipements publics** de la ZAC à vocation d'activités « extension de la zone industrielle de Bellegarde » sur la commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde.
- **RAPPELER** le périmètre de la ZAC conformément au plan annexé à la présente délibération.
- **RAPPELER** que les constructions réalisées dans le périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement.
- **APPROUVER le Dossier de réalisation tel qu'annexé** à la présente, et notamment le Programme des Equipements Publics et ses annexes, le Programme Global de Constructions, les modalités prévisionnelles de financement, et les compléments à l'étude d'impact.
- **INDIQUER** qu'en application de l'article R 311-6, l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés par la Communauté de Communes, selon le mode de la régie.
- **INDIQUER** qu'une mention des contributions exigées, des taxes et contributions versées ou obtenues dans le cadre de la réalisation de la Z.A.C. est portée sur le registre prévu aux articles R332.41 et 42 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Bellegardois ainsi qu'au siège des communes de Bellegarde et d'Ouzouer-sous-Bellegarde et fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux, conformément à l'article R. 311-5 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de réalisation sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Bellegardois et en mairie d'Ouzouer-sous-Bellegarde

Adopté à l'unanimité

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Pour copie conforme,
Le Président





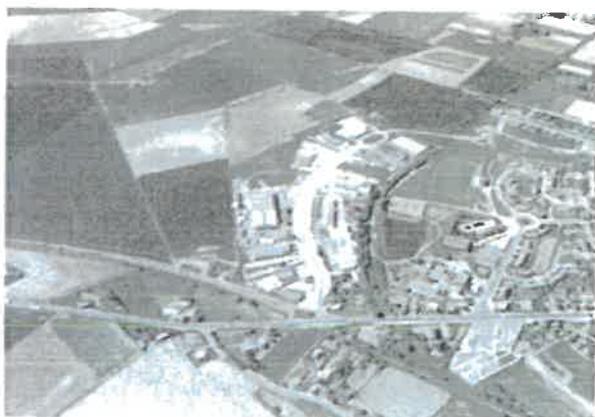
Communauté de Communes du Bellegardois

DÉPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BELLEGARDOIS

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ À VOCATION D'ACTIVITÉS

DE "L'EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE BELLEGARDE" SUR LA COMMUNE D'OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE



DOSSIER DE RÉALISATION

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé par le Conseil Communautaire du 21/12/10

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 21/12/10

Le Président



PREAMBULE

La Communauté de Communes du Bellegardois souhaite engager l'aménagement de l'extension de la zone industrielle de Bellegarde sur la commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde.

L'aménagement de cette extension réalise dans le cadre de la **procédure de « Zone d'Aménagement Concerté » créée le 27 octobre 2010.**

Le projet consiste notamment à faire se rejoindre la zone industrielle existante de Bellegarde à la nouvelle zone d'activités.

Le périmètre de la ZAC est de 15.9 ha.

Cette opération s'inscrit dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU d'Ouzouer-sous-Bellegarde, approuvé le 18 décembre 2009 et classant les terrains concernés en Aui et Auia (zones à urbaniser réservées aux activités).

La procédure de ZAC donne à la Communauté les moyens de maîtriser la programmation, l'aménagement, et le déroulement dans le temps de l'urbanisation.

La Communauté de Communes a choisi le **mode de réalisation de la régie.**

Parmi les obligations faites au maître d'ouvrage de l'opération figure celle de réaliser le Programme des Equipements Publics (PEP) et le Programme Global des Constructions (PGC), dans le cadre des Modalités Prévisionnelles de Financement (MPF) établis dans le présent Dossier de réalisation de la Z.A.C.

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, **le dossier de réalisation comporte quatre pièces obligatoires :**

- 1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP),
- 2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC),
- 3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF)
- 4. Et des compléments à l'étude d'impact.

1. LE PROJET D'AMENAGEMENT

En prolongement du schéma d'aménagement élaboré dans le cadre du dossier de création, les études de réalisation ont permis de préciser les trois points essentiels du projet que sont :

- Le plan des circulations routières, piétonnes et cyclables ;
- Le plan paysager, notamment au regard de la prise en compte de l'existant et de l'intégration du projet dans son environnement ;
- La répartition entre les espaces publics et privatifs pour la réalisation du programme envisagé dans le périmètre de l'opération.

■ LE PLAN DE CIRCULATION :

Les principes de circulation

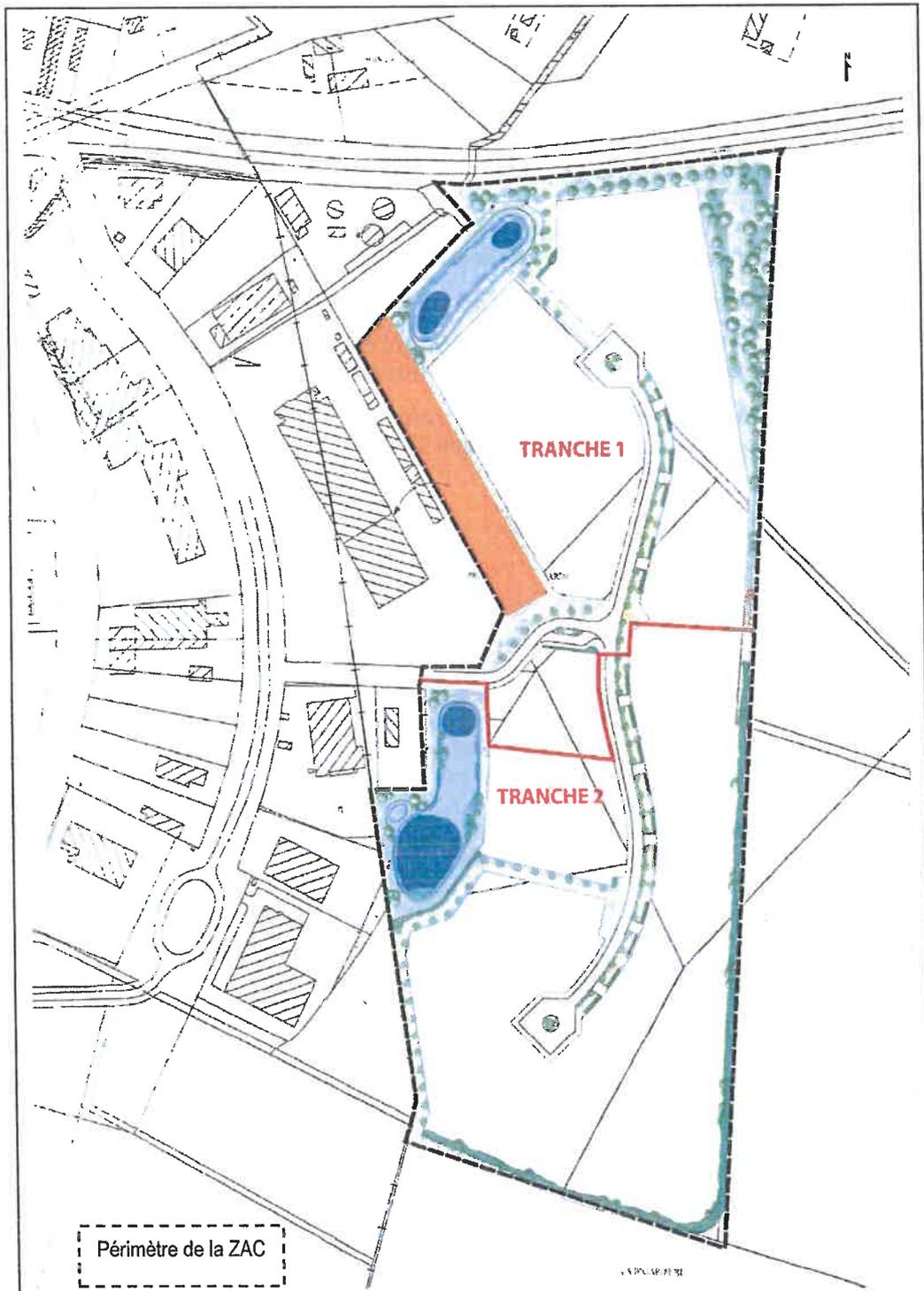
Le plan de circulation établi pour le projet d'aménagement prévoit :

- la création d'une liaison directe entre les deux zones d'activités, à partir d'une amorce réalisée entre la Société Hermex et le Supermarché « Carrefour Market »,
- depuis cette amorce, un axe principal part vers le Nord et vers le Sud avec des placettes de retournement,
- l'absence de sortie routière sur la route de Doissis afin d'éviter tout report de circulation sur la voie et d'y sécuriser les déplacements.

Le plan de circulation défini est structuré de façon à éloigner autant que faire se peut les nuisances sonores dues aux trafics et aux activités des riverains les plus proches (ferme à l'Ouest de la zone sur la commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde et future zone d'habitat au Sud de la zone, sur la commune de Bellegarde).

Le plan de circulation permet un découpage parcellaire « à la demande » en fonction des besoins de commercialisation, puisqu'il dessert l'intégralité du site sans que soit envisagé une voirie secondaire.

La circulation des poids lourds est contenue à l'intérieur de la ZA, puisqu'ils peuvent rejoindre l'avenue de la zone industrielle existante depuis l'intérieur de la zone d'activités.



Hypothèse

Cette hypothèse repose sur une prédominance des PME-PMI sur des parcelles de 2 000 à 5 000 m² pour les petits terrains et des terrains de 5 000 à 10 000 m² pour des entreprises plus importantes.

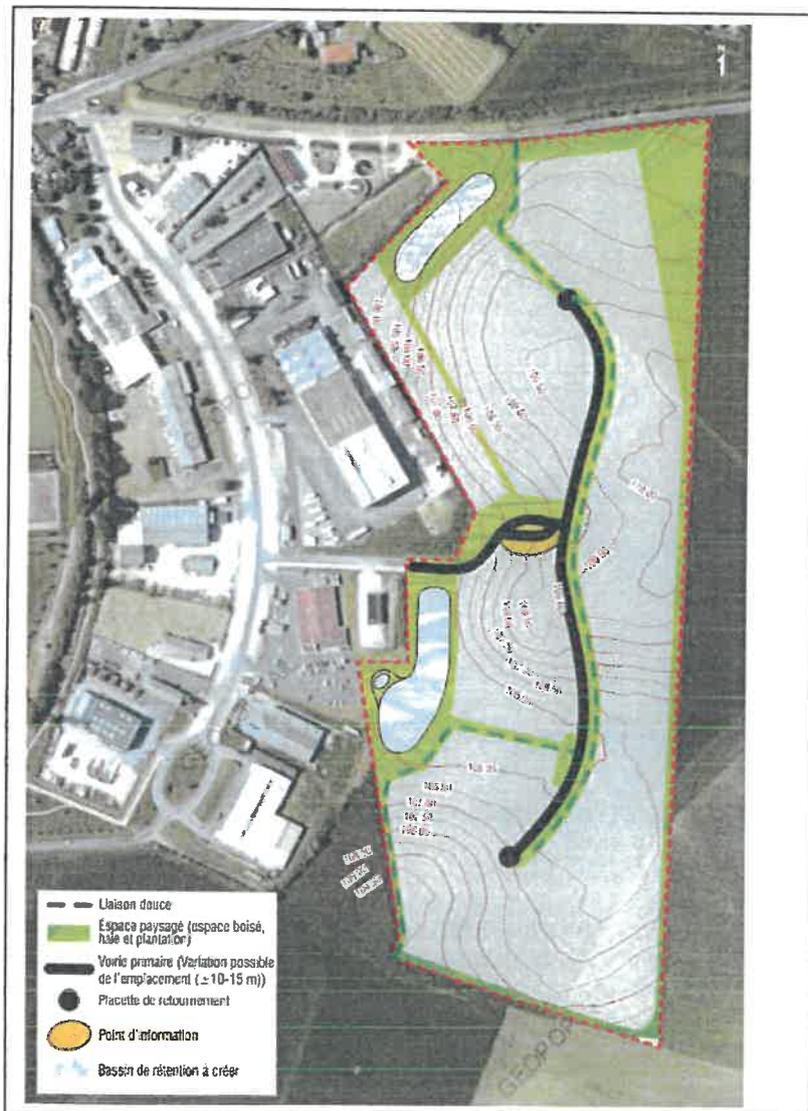
Il est à noter la possibilité d'extension de la Société Hermex, de façon indépendante (sans création de voirie) : extension possible sur un terrain de 6 500 m².

Ce mode de commercialisation porte à réaliser une voie principale et des placettes de retournement.

Source : PLAN MASSE, ECMO, Géomètre, paysagiste.

■ LE PLAN PAYSAGER :

Conformément aux orientations d'aménagement et au zonage des documents d'urbanisme du PLU d'Ouzouer-sous-Bellegarde), les aménagements paysagers seront organisés autour de 4 éléments forts :



- 1] **Un greffe sur la zone industrielle existante.** Une utilisation des voies actuelles et une amélioration de l'entrée de la zone afin de valoriser l'ensemble du parc d'activités.
- 2] **Une mise en scène du parc :** avec un maillage de liaisons douces selon un axe Nord Sud, permettant à terme une connexion avec le futur quartier Sud de Bellegarde.
- 3] **Une intégration paysagère des problèmes hydrauliques :** des bassins de rétention destinés à la gestion des eaux de ruissellement sur le site et en provenance du bassin versant amont.
- 4] **La prise en compte de la perception du site depuis l'extérieur :** mise en place d'un espace boisé et d'une frange bocagère sur le pourtour du site.

■ L'ORGANISATION DU PROGRAMME DANS L'ESPACE CESSIBLE :

La zone d'activités est destinée à recevoir deux grandes typologies d'activités différenciées selon la taille des parcelles. Elles seront réparties de la manière suivante :

- Des PME-PMI et des entreprises d'artisanat. D'ores et déjà, une entreprise existante de la zone de Bellegarde, souhaite développer une aire de stockage sur le site (à l'arrière de son bâtiment existant) sur une surface de 6 500 m².

2. LE DEROULEMENT DE L'OPERATION DANS LE TEMPS

Le phasage de l'opération sera réparti en plusieurs tranches d'aménagement.
La priorité est d'aménager la partie Nord de la ZAC.

TRANCHE 1 (secteur Nord) : 40 000 m² de SHON

TRANCHE 2 (secteur Sud) : 50 000 m² de SHON

A l'intérieur de chaque phase, l'aménagement pourra progresser selon plusieurs tranches.

L'étalement dans le temps des tranches de travaux dépendra des perspectives de commercialisation, et de l'actualisation des besoins de la Communauté de Communes.

3. LE CONTENU DU DOSSIER DE REALISATION

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation est composé :

DE PIÈCES OBLIGATOIRES :

1. LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

Il se présente sous la forme d'un tableau qui comprend la liste des équipements publics prévus dans l'opération, en identifiant pour chacun d'eux le Maître d'Ouvrage, la Personne Publique qui prendra en charge et en assurera la gestion. Le coût et le financement des équipements est exposé dans la pièce n°3 « Modalités Prévisionnelles de Financement ».

EN ANNEXE :

- Annexe : Note descriptive des ouvrages,

2. LE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS

Le programme de l'opération vise à accueillir deux cibles d'entreprises : activités artisanales, services, tertiaires équipement et PME-PMI. Le périmètre de 15.9 hectares de la ZAC permet d'envisager le programme suivant :

- 113 500 m² cessibles à destination d'entreprises,
- 90 000 m² de SHON ou surface de plancher.

Le Programme Global des Constructions s'appuie sur un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) estimé à 0.57.

3. LES MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

Elles font apparaître les charges financières échelonnées dans le temps, c'est-à-dire les engagements financiers assumés et l'époque où ils seront supportés.

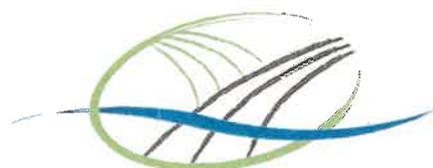
Ce document comporte un bilan prévisionnel de l'opération. Il fait ainsi la synthèse des investissements qui seront mis en œuvre par la Collectivité.

DE PIÈCE COMPLÉMENTAIRE :

4. LES COMPLÉMENTS À L'ÉTUDE D'IMPACT :

Le dossier de réalisation complète en tant que besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

Le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau fera l'objet d'une enquête publique à l'initiative du Préfet du Loiret.



Communauté de Communes du
BELLEGARDOIS

Département du Loiret

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BELLEGARDOIS

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ À VOCATION D'ACTIVITÉS DE "L'EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE BELLEGARDE" SUR LA COMMUNE D'OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE



2 - PLAN DE DÉLIMITATION - 1/2000^{ÈME}

ZAC créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 27/10/10

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 27/10/10

Le Président,



**ZAC À VOCATION D'ACTIVÉS
DE "L'EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE BELLEGARDE"
SUR LA COMMUNE D'OUZOUEUR-SOUS-BELLEGARDE**

PLAN DE DÉLIMITATION

N
1

LÉGENDE
[] Périmètre de la ZAC



DÉPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BELLEGARDOIS

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ À VOCATION D'ACTIVITÉS

DE "L'EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE BELLEGARDE" SUR LA COMMUNE D'OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE



DOSSIER DE RÉALISATION

2. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Dossier approuvé par le Conseil Communautaire du 21/12/10

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 21/12/10

Le Président



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La Z.A.C. porte sur une surface totale de 15.9 ha.

Le périmètre de 15.9 ha permet d'envisager le programme suivant :

- Environ 113 500 m² cessibles à destination d'entreprises
- Environ 90 000 m² de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.), ou surface de plancher.

Le programme prévisionnel des constructions s'appuie sur un Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) global estimé à 0,70.

- **Le programme de l'opération vise à accueillir des entreprises selon deux cibles : activités artisanales et PME-PMI, pour une surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.), ou surface de plancher maximum de 90 000 m².**

Envoyé en préfecture le 04/03/2024

Reçu en préfecture le 04/03/2024

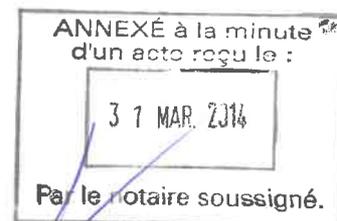
Publié le



ID : 045-200067676-20240304-2024_026_ANXES1-AU



Communauté de Communes du
BELLEGARDOIS



DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes du Bellegardois

Parc d'activités

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

Septembre 2013

ARTICLE 1 - PREAMBULE

1 - Le présent document constitue le cahier des charges de cession, location ou concession d'usage de terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC à vocation d'activités de « l'extension de la zone industrielle de Bellegarde ».

2 - Le parc d'activités est aménagé dans le cadre des dispositions d'une ZAC créée le 27 octobre 2010.

Le maître d'ouvrage de ladite ZAC est la Communauté de Communes du Bellegardois, dont le siège est à Bellegarde.

3 - Le présent cahier des charges de cession de terrains a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à la Communauté de Communes du Bellegardois et aux acquéreurs de lots de la ZAC. Il est annexé à l'acte de cession de terrain.

4 - Les parties en présence sont constituées de :

- La Communauté de Communes du Bellegardois.
- La SCI DU PARC ou ses ayants-droit désignés ci-après par « acquéreur ».

5 - Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties et résolues en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n°55.216 du 3 février 1955, en application de l'article L21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations respectifs de la Communauté de Communes du Bellegardois et des acquéreurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction de bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, 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 de convention avec la Communauté de Communes du Bellegardois. Il détermine notamment les modalités de gestion des ouvrages d'intérêt collectif et de tenue générale des bâtiments et espaces extérieurs.

6 - Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la Communauté de Communes du Bellegardois et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne la titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L21.3 du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou constructions, ainsi qu'à leurs héritiers aux 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 de convention avec la Communauté de Communes du Bellegardois. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la Communauté de Communes du Bellegardois déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

7 - Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

8. Par ailleurs, le présent cahier des charges de cession de terrains établi par la Communauté de Communes du Bellegardois est déposé au rang des minutes du notaire désigné par la Communauté de Communes du Bellegardois, qui procèdera aux formalités de publicité foncière.

9. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou d'un immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession des terrains que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc...et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

Cela exposé, la Communauté de Communes du Bellegardois entend diviser et céder les terrains de la ZAC dans les conditions prévues ci-après :

TITRES I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de l'installation de constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, d'entrepôt, de commerce ou d'équipement public.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du PLU et du titre II ci-après.

Le présent cahier des charges de cession de terrains prévoit pour le terrain objet de la présente cession, identifié au cadastre de la Commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde, sous le(s) numéro(s) 90p-101-110p, section ZO et sous le(s) numéro(s) 69p-74p, section ZR, lieu-dit Prairie de Bellegarde, d'une superficie totale de 7000m² une ou plusieurs constructions d'une contenance totale de 1496m².

ARTICLE 3 : DIVISION DES TERRAINS

L'ensemble de la ZAC fera 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 ou loués aux constructeurs publics ou privés.

Ces terrains seront eux-mêmes partagés en lots distincts faisant l'objet de propriétés divisées et leur définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 c) du code de l'urbanisme.

Les voiries et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés à la voirie intercommunale.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'ACQUEREUR doit :

1 - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le Cahier des Charges de Cession de Terrains sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et communiquer, dans un délai de trois mois à dater du compromis de vente, son projet descriptif de construction à la Communauté de Communes du Bellegardois, dans les formes prévues à l'article des « Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales », un mois au moins avant tout dépôt administratif de la demande de permis de construire auprès des services compétents.

La première tranche des travaux devra comporter la réalisation d'au moins 50% de la surface de plancher totale telle que définie ci-dessus.

2 - Déposer dans un délai de six mois à dater de la signature du compromis de vente, la demande de permis de construire.

3 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire.

4 - Avoir terminé lesdits travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire. A défaut, la Communauté de Communes du Bellegardois devra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser, en une ou plusieurs tranches, dans les délais qui lui seront imposés, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La Communauté de Communes du Bellegardois pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Si l'acquéreur refuse de souscrire à cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à la Communauté de Communes du Bellegardois ou à les

vendre à un acquéreur qui lui sera désigné ; le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixe dans les conditions prévues à l'article 7.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur 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 de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 6 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la Communauté de Communes du Bellegardois pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant, cumulativement dans les conditions suivantes :

a) Dommage et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4 ci-dessus, la Communauté de Communes du Bellegardois le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de deux mois, en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2, 3 ou dans un délai de six mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, l'acquéreur, n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté de Communes du Bellegardois pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1 000 du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10%.

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

b) Résolution de la vente

Si les délais fixés par l'article 4 pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision de la Communauté de Communes du Bellegardois notifiée par acte d'huissier.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté de Communes du Bellegardois notifiée par acte d'huissier en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, deux 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 Cahier des Charges de cessions des terrains, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2. 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 l'acquéreur, par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Bellegardois étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de la Communauté de Communes du Bellegardois.

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

c) Résiliation de l'acte de location

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

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - PARTAGE DES TERRAINS CEDES

a) Vente

L'acquéreur s'interdit de vendre les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sur ceux-ci sans en avoir quatre mois à l'avance avisé la Communauté de Communes du Bellegardois par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente est consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, la Communauté de Communes du Bellegardois devra notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

La Communauté de Communes du Bellegardois pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus.

L'acquéreur s'interdit, même après réalisation des travaux prévus, de morceler, vendre ou louer sous quelque forme que ce soit, et qu'elle qu'en soit la cause les terrains cédés, ainsi que tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains sans autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Bellegardois.

Toutefois, l'acquéreur, après réalisation de la première tranche des travaux prévus, pourra vendre la partie de terrain non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé la Communauté de Communes du Bellegardois par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance, et obtenu son accord motivé.

La Communauté de Communes du Bellegardois dispose d'un délai de trois mois pour notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

La Communauté de Communes du Bellegardois pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 6), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par la Communauté de Communes du Bellegardois, celle-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions (article 6).

b) Cession de bail

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Communauté de Communes du Bellegardois.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

d) Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue ; l'acquéreur s'engage, en outre, à soumettre à la Communauté de Communes du Bellegardois pour agrément préalable, tout candidat à la location ; dans sa demande l'acquéreur fera obligatoirement état de l'identité du locataire candidat, ainsi que de la nature de son activité ; la Communauté de Communes du Bellegardois fera connaître sa réponse dans le délai d'un mois au plus tard suivant la date à laquelle il aura été saisi du projet.

Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la Communauté de Communes du Bellegardois.

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.

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé la Communauté de Communes du Bellegardois, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée, avec accusé de réception et obtenu son accord.

La Communauté de Communes du Bellegardois dispose d'un délai de trois mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au Cahier des Charges de Cession de Terrains.

La Communauté de Communes du Bellegardois pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de douze mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, 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, dans le délai de 10 jours à compter de la désignation de l'expert de l'acquéreur proposé, pourra être désigné d'office par le représentant de la juridiction compétente à la requête de la Communauté de Communes du Bellegardois.

Le syndic de justice instruisant la liquidation ou la faillite de l'acquéreur devra obligatoirement aviser, dans les mêmes conditions que ci-dessus, la Communauté de Communes du Bellegardois de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments à y édifier et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location,...)

Cet article ne s'applique pas dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public. Toutefois, tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur public s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément de la Communauté de Communes du Bellegardois.

ARTICLE 9 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document de modification du parcellaire cadastral et le plan de bornage du terrain seront établis par la Communauté de Communes du Bellegardois et à ses frais.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l'opération de bornage.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

ARTICLE 10 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage etc.... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre I 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 pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par la Communauté de Communes du Bellegardois ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 11 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre I du présent Cahier des Charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC, constaté par arrêté ou tout autre acte administratif substitué.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR (PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX)

ARTICLE 12 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent Cahier des Charges, la Communauté de Communes du Bellegardois entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

1) Information de l'acquéreur :

En dehors du levé topographique base de référence pour la topographie du lot, la Communauté de Communes du Bellegardois tiendra à la disposition de l'acquéreur :

1. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé.
2. les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévues par la Communauté de Communes du Bellegardois.

2) Concertation au cours de l'élaboration du projet :-

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec la Communauté de Communes du Bellegardois.

Dans un délai maximal de trois mois après la conclusion du compromis de vente, l'acquéreur devra remettre à la Communauté de Communes du Bellegardois, pour information, le dossier "programme" comportant :

1. le programme des constructions envisagées.
 2. la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme.
 3. la description du ou des partis architecturaux envisagés.
 4. le calcul approximatif des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés.
 5. Le détail des surfaces soumises à la RT 2012 (espaces chauffés à plus de 12°).
- La Communauté de Communes du Bellegardois fera connaître ses observations écrites dans un délai de deux mois après réception du dossier « programme ».

3) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par la Communauté de Communes du Bellegardois ne se substitue pas à celui effectué dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

L'acquéreur est tenu de disposer de l'accord écrit de la Communauté de Communes du Bellegardois sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre à la Communauté de Communes du Bellegardois un dossier "projet" comportant :

1. Un plan de situation du terrain.
2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier.
3. Un plan en coupe du terrain et de la construction.
4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet.
5. Un plan des façades et des toitures.
6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.
7. Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche.
8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.
9. Pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2013, le récapitulatif standardisé d'étude thermique simplifié.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de la Communauté de Communes du Bellegardois, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis de la Communauté de Communes du Bellegardois à l'acquéreur. Les délais prévus à l'article 4 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, l'acquéreur s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier "projet" remis à la Communauté de Communes du Bellegardois et à laisser libre accès du chantier à un représentant de la Communauté de Communes du Bellegardois.

Au cas où la conformité avec le dossier "projet" ne serait pas respectée, l'acquéreur jouit d'un délai de deux mois, après la mise en demeure par la Communauté de Communes du Bellegardois, pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article n° 31 « Respect des obligations réciproques » du présent Cahier des Charges.

D'une part pour les prestations non définies au stade du dossier "projet" et qui seront arrêtées lors de l'exécution, en particulier revêtement des façades des bâtiments, revêtement des voies tertiaires et des cheminements, sources d'éclairage, mobilier urbain, et d'autre part pour les modifications justifiées apportées au dossier "projet" lors de l'exécution, l'acquéreur devra présenter à la Communauté de Communes du Bellegardois un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. La Communauté de Communes du Bellegardois disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du PLU.

De plus, les projets de constructions respecteront les dispositions du présent Cahier des Charges, notamment celles relatives à l'aspect extérieur, aux plantations et espaces publics.

Tous les projets de construction, qu'il s'agisse de constructions, d'aménagement des espaces libres ou de mise en place d'enseignes... seront soumis pour avis à la Communauté de Communes du Bellegardois avant dépôt de la demande de permis de construire ou d'autorisations diverses.

Sur demande écrite de la Communauté de Communes du Bellegardois, celle-ci rencontrera l'acquéreur et son architecte au moins une fois.

Il sera souhaitable de débattre sur le projet, préalablement au dépôt administratif avec la Communauté de Communes du Bellegardois.

Le présent article a pour objet de définir les recommandations architecturales nécessaires à la qualité de la ZAC. Les critères de jugement des projets sont regroupés suivant deux principes qui devront faire l'objet d'une attention particulière :

✧ Principe de composition des éléments et des volumes construits sur une même parcelle et sur l'ensemble de la ZAC.

Chaque parcelle est organisée pour répondre aux besoins de l'entreprise. La qualité de vie sur la ZAC dépend de l'ensemble des parcelles et de leur composition les unes par rapport aux autres.

✧ Principe de représentativité de l'entreprise par son architecture

Chaque entreprise, si elle n'a pas d'expression particulière attachée à son « enseigne », doit caractériser son image de marque par une architecture et/ou une composition de sa parcelle qui lui est propre. Ce dans un respect du principe de composition.

Le respect de ces principes sera un élément déterminant pour avoir un avis favorable à l'obtention du permis de construire.

L'architecture des constructions pourra aussi bien être résolument moderne que s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

1. Aspect de construction

Les enseignes :

Dans leurs formes, leurs dimensions et leur implantation, les enseignes devront, d'une façon générale, être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles seront apposées, et s'intégrer à l'environnement.

Les mâts surmontés d'une enseigne sont interdits.

✧ Position

Les enseignes devront être intégrées à la composition et au volume du bâtiment. Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade.

✧ Eclairage

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Elles devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage.

Les façades :

La couleur des façades des bâtiments est limitée aux teintes moyennes ou sombres définies en fonction des matériaux utilisés, afin de ne pas rendre le bâtiment réfléchissant.

2. L'intégration dans la pente

Le site est particulièrement visible depuis les alentours. Pour favoriser l'implantation des bâtiments dans le paysage un travail d'intégration dans la pente doit initier tout projet de construction. Il s'agit de réduire les mouvements de sol au maximum en optimisant l'implantation du bâtiment en fonction des courbes topographiques. L'équilibre des déblais-remblais doit être recherché.

3. Le stockage

Il est interdit de stocker quelque matériau ou marchandises, que ce soit à l'air libre, quel que soit l'endroit.

Le stockage devra être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment spécialement conçu à cet effet en raison d'impératifs techniques ou de sécurité ou dans des aires délimitées par des plantations.

4. Le stationnement

Le stationnement deux roues est obligatoire. Celui-ci possèdera une couverture appropriée. On prévoira une place deux roues pour 5 emplois.

ARTICLE 14 - ESPACES VERTS

Les espaces libres (espaces autres que stationnement, accès, bâtiment) seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les espaces libres d'entrée de lot devront faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbustes et/ou arbres de haute tige.

Les essences sont à choisir dans la palette végétale prescrite par la Communauté de Communes du Bellegardois.

Afin de minimiser l'impact visuel des aires de stationnement, il est nécessaire de privilégier les implantations en périphérie de haies entretenues, à 1,80 mètres de hauteur et dont l'épaisseur ne sera pas inférieure à 1 mètre. Il est aussi possible de planter les arbres sous la forme de bosquets. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 mètres de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

ARTICLE 15 - VOIES ET ESPACES LIBRES PUBLICS, RESEAUX.

1. Utilisation

a. Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies le droit de jour, vu et issu, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies, sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Communauté de Communes du Bellegardois sans autorisation spéciale et expresse de la Communauté de Communes du Bellegardois.

L'accès à la parcelle (entrée de 8 mètres maximum au droit de la parcelle) sera exécuté par la Communauté de Communes du Bellegardois pour le compte de l'acquéreur qui en aura la charge. Au delà de 8 mètres ou dans le cas de la réalisation d'un second accès, la réalisation sera toujours effectuée par la Communauté de Communes du Bellegardois à la charge de l'acquéreur. Les conditions techniques de réalisation seront définies dans la permission de voirie qui devra être sollicitée.

b. Dès l'ouverture au public des voies, la police y sera assurée par la commune de Bellegarde.

Elle pourra interdire ou limiter, sur tout ou partie de ces voies, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

c. Les espaces libres publics (accotements) peuvent être aménagés à tout moment par la Communauté de Communes du Bellegardois pour le développement de la ZAC (cheminements, tous candélabres, postes de transformation, poteaux indicateurs etc....).

2. Entretien

L'entretien des voies, réseaux et autres espaces libres, sera assuré par la Communauté de Communes du Bellegardois.

ARTICLE 16 - CLÔTURES

Les clôtures devront respecter les prescriptions définies par le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains.

✧ Clôture en façade de parcelle

Les clôtures implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées d'un grillage de couleur verte (RAL 6009), gainé de PVC, à mailles carrées ou rectangulaires soudées, monté sur des potelets en fer de même couleur. Il n'y aura pas de soubassement plein. La hauteur des clôtures sera fixée à 2 mètres.

Les portails et les portillons seront métalliques ajourés, de couleur verte (RAL 6009), de forme simple et présenteront un barreaudage droit vertical. La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

La hauteur du portail ne pourra pas excéder celle de la clôture.

Au droit du portail de chaque parcelle, un muret technique intégrera la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres.

✧ Clôture entre parcelles

De préférence identiques aux clôtures de façade, elles pourront avoir un grillage de couleur verte (RAL 6009), gainée de PVC, soudé simple torsion, monté sur des potelets de même couleur.

ARTICLE 17 - PLANNING D'EXECUTION

L'acquéreur devra, préalablement à l'exécution de ses travaux, mettre au point avec la Communauté de Communes du Bellegardois, un planning prévisionnel d'équipement du terrain et de construction des bâtiments. A cet effet, l'acquéreur précisera les périodes d'interventions des différents corps d'état sur ses chantiers et en particulier le calendrier de démarrage de ses chantiers et les dates de mise en service des installations.

L'acquéreur devra tenir la Communauté de Communes du Bellegardois informée de toute modification apportée au planning.

ARTICLE 18 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BELLEGARDOIS : DESSERTE DES TERRAINS

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou de ses annexes, la Communauté de Communes du Bellegardois s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrains.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1. Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.

2. Réseaux divers : La Communauté de Communes du Bellegardois est chargée de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés.

1. Voirie

a) Desserte provisoire

La Communauté de Communes du Bellegardois s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur, au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (certificat de déclaration d'ouverture), une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les amenées d'eau, électricité moyenne tension et de ligne téléphonique en permettant une alimentation satisfaisante du chantier en fonction des possibilités des équipements existants.

b) Desserte définitive

La Communauté de Communes du Bellegardois s'engage également, conformément au présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, l'acquéreur est tenu de communiquer à la Communauté de Communes du Bellegardois son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 12 ci-dessus.

2. Réseaux divers

a) Assainissement (eaux usées)

Le réseau est de type séparatif. Un réseau de collecte Ø200 est créé. Les eaux usées sont évacuées par refoulement dans le réseau d'eaux usées existant situé à l'Est de l'opération, au niveau de la voie secondaire.

b) Assainissement (eaux pluviales)

La Communauté de Communes assurera la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales qui transite par un bassin de régulation avant rejet au milieu naturel. Le diamètre de ce réseau varie du Ø 400 au Ø 1000.

c) Alimentation en eau

Un réseau principal Ø140 et Ø200 a été créé. Il est alimenté depuis la conduite Ø140 existante située le long de la Route Départementale et depuis la conduite existante située à l'Est de l'opération. Une interconnexion est réalisée sur le réseau du syndicat d'Auvilliers (route d'Ouzouer-sous-Bellegarde).

Des antennes Ø125 sont réalisées pour la desserte des futurs lots, situés à l'opposé des canalisations.

La Communauté de Communes du Bellegardois s'assurera de la mise en place d'un réseau public assurant l'alimentation en eau potable des installations et des poteaux d'incendie publics. Il appartient à l'acquéreur d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, en fonction des caractéristiques de ses installations.

Si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Ces surpresseurs puiseront l'eau dans une bache de disconnection et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

d) Electricité

La Communauté de Communes du Bellegardois s'assurera la mise en place d'un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension et basse tension.

e) Télécommunications

Un réseau est créé pour desservir l'ensemble de l'opération. Il sera alimenté par le réseau existant situé à l'Est de l'opération, au niveau de la voie secondaire à créer.

Par ailleurs, un réseau de fourreaux est créé en vue de la desserte de la zone par la fibre optique.

f) Eclairage public des voies

La Communauté de Communes du Bellegardois assure la mise en place du réseau d'éclairage public.

ARTICLE 19 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BELLEGARDOIS

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

ARTICLE 20 - RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre l'acquéreur, la Communauté de Communes du Bellegardois et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Tout raccordement sur des ouvrages publics réceptionnés ou non ne pourra se faire par l'acquéreur sans l'accord de la Communauté de Communes du Bellegardois.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. L'acquéreur sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

L'acquéreur sera soumis au régime des permissions de voirie dont la demande écrite sera adressée à la Communauté de Communes du Bellegardois pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

Les branchements au réseau public (canalisations d'eau, de téléphone, d'électricité, d'égouts...) seront obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur. Il fera son affaire personnelle de tous les contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

Il aura le droit, après autorisation de la Communauté de Communes du Bellegardois, d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements sous les chaussées ou trottoirs provisoires uniquement.

Pour les chaussées définitives, les travaux se feront par fonçage.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leurs sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

L'acquéreur sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements privés, ainsi que, éventuellement, au versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

ARTICLE 21 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR DES LOTS

L'acquéreur devra remplir et retourner à la Communauté de Communes du Bellegardois dans les plus brefs délais possibles le document sur ses besoins en équipements.

1. Voirie - Circulation

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par la Communauté de Communes du Bellegardois.

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit de la Communauté de Communes du Bellegardois dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

Les accès seront implantés de façon à ne pas supprimer de candélabres (sauf impossibilité).

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains.

2. Assainissement

Nature des effluents

L'acquéreur est tenu de spécifier à la Communauté de Communes du Bellegardois la nature, ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation de la Communauté de Communes du Bellegardois.

Surveillance des rejets d'eaux usées

Le règlement sanitaire impose des normes en matière de rejet dans les canalisations d'eaux usées. Les mesures à prendre consistent à mettre en place les moyens d'une surveillance des conditions de rejet tant au moment de l'élaboration du projet de construction, de la construction elle-même, puis régulièrement en phase d'exploitation.

Ces mesures comprennent :

- ✧ L'implantation dans les parcelles d'ouvrages de traitement des eaux industrielles rejetées.
- ✧ La mise en place de contrôles du fonctionnement de ces installations par un organisme indépendant.
- ✧ L'installation en limite de propriété de regards de visite permettant à la collectivité, à sa convenance de contrôler la qualité des eaux et leur débit.
- ✧ Eventuellement la mise en place dans la parcelle de dispositifs de limitation des débits des rejets.

Branchement aux collecteurs d'égout :

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle, et implanté à la limite du domaine public.

La création d'une nouvelle boîte de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

La Communauté de Communes du Bellegardois pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutive à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Rejet et infiltration des eaux pluviales :

Pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie et diminuer les volumes d'eaux pluviales, des stationnements végétalisés pourront être mis en place par exemple pour les véhicules légers ou le stationnement des visiteurs. Les surfaces imperméabilisées seront réduites aux stricts besoins de l'entreprise.

L'utilisation de l'eau de pluie est autorisée pour les usages suivants (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments) :

- Lavage des sols
- Lavage des véhicules
- Arrosage des espaces verts
- Alimentation des chasses d'eau.
- Usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R. 1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur, et notamment le règlement

(CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

Les eaux pluviales issues des bâtiments, voiries et aires de stationnement seront collectées dans des regards prévus à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet dans le réseau.

Le coefficient d'imperméabilisation maximal est de 70 %.

Rejets des eaux usées industrielles :

Le traitement autonome (in-situ) des effluents non domestiques sera à étudier en priorité.

Tout rejet d'effluents non domestique dans le réseau public nécessitera préalablement une autorisation de déversement délivrée par la Communauté de Communes du Bellegardois, et par l'autorité compétente. L'établissement éventuel d'une convention spéciale de déversement sera également à étudier.

En conséquence, le raccordement d'effluents non domestiques au réseau public d'assainissement ne sera envisagé que si l'effluent industriel est compatible qualitativement et quantitativement avec la capacité épuratoire du dispositif d'épuration collectif.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces capacités épuratoires, l'acquéreur devra installer, à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés et évacués par des organismes spécialisés portés à la connaissance de la Communauté de Communes du Bellegardois.

Dispositions concernant les ICPE

Pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'acquéreur devra respecter l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des ICPE soumises à autorisation.

3. Alimentation en eau potable

L'acquéreur aura à sa charge tous travaux de branchements jusqu'aux canalisations publiques (y compris réfection et taxes éventuelles).

La Communauté de Communes peut assurer un débit de 120m³/h sur les poteaux incendie de la zone. Pour toute construction nécessitant un débit plus important, l'acquéreur aura à sa charge les compléments de défense incendie liés à la nature de l'activité.

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé, après accord de l'administration compétente, au réseau public d'eau potable avec pose d'un compteur général.

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la Communauté de Communes du Bellegardois son accord sur les débits d'eau qui seront nécessaires et les débits moyens ayant servi au calcul des avants projets de réseau. Il s'engagera à ne pas dépasser ces débits donnés dans le présent cahier des charges sauf accord préalable de la Communauté de Communes du Bellegardois.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de l'acquéreur, le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis sus-visé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, l'acquéreur réglerait le coût de ces renforcements à la Communauté de Communes du Bellegardois.

4. Postes et télécommunications

a) Réseau téléphonique : l'acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'administration compétente.

b) autres liaisons de télécommunications : si l'acquéreur désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter le coût de

son raccordement au réseau et versera à la Communauté de Communes du Bellegardois une participation proportionnelle aux infrastructures utilisées.

c) Un réseau est mis en attente en vue de la création d'un réseau de fibre optique. Toutefois, la Communauté de Communes ne peut s'engager sur l'arrivée effective de ce réseau.

5. Electricité

Il appartiendra à l'acquéreur de réaliser à ses frais les équipements nécessaires à son raccordement au réseau BT situé à l'extérieur du terrain cédé.

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la Communauté de Communes du Bellegardois son accord sur la puissance électrique installée qui sera nécessaire. Il s'engagera à ne pas dépasser cette puissance donnée dans le présent cahier des charges sauf accord préalable de la Communauté de Communes du Bellegardois.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de l'acquéreur, le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis sus-visé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, l'acquéreur réglerait le coût de ces renforcements à la Communauté de Communes du Bellegardois.

6. Prévention des nuisances diverses

L'acquéreur devra remettre à la Communauté de Communes du Bellegardois une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner.

L'acquéreur devra remettre à la Communauté de Communes du Bellegardois, en même temps que le dossier "projet", un dossier "pollution" précisant les moyens envisagés en vue de :

↳ Lutter contre la pollution atmosphérique

Conformément à la loi sur l'Air du 30 décembre 1996, l'acquéreur doit prévoir un traitement et une télésurveillance des effluents atmosphériques attendus de ses installations.

L'acquéreur devra soumettre auprès des services compétents, et informera la Communauté de Communes du Bellegardois, des dispositifs qu'il compte mettre en place pour prévenir la pollution atmosphérique et qui porteront notamment sur : la processus de fabrication, la réduction des émissions, la dispersion des gaz et aérosols. Les dispositifs respecteront les normes imposées par les textes législatifs ou réglementaires applicables au cas d'espèce.

↳ Les déchets

L'acquéreur devra respecter le règlement édicté par la Communauté de Communes du Bellegardois en matière de gestion des déchets. Il indiquera, au moment du dépôt de son projet la nature et les quantités de déchets qu'il pourrait être amené à évacuer.

A la demande de la Communauté de Communes du Bellegardois, l'acquéreur devra être à même de justifier qualitativement et quantitativement la destination des déchets qui auront à être évacués directement ou par l'intermédiaire d'une société tierce.

Le stockage des déchets sera réalisé sur des aires prévues à cet effet. Lorsque cela est possible, le stockage sera effectué dans des bennes, conteneurs ou tout autre contenant.

Le stockage des déchets devra être intégré :

- au bâtiment d'exploitation
- dans un bâtiment spécialement conçu à cet effet en raison d'impératifs techniques ou de sécurité
- ou dans des aires délimitées par des plantations.

↳ Réduire les nuisances dues au bruit ou toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations, et ce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 22 - COORDINATION DES TRAVAUX ET DEROULEMENT DU CHANTIER

L'acquéreur s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et de la Communauté de Communes du Bellegardois.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Communauté de Communes du Bellegardois, sous réserve de l'accord de celle-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

En cas de mise en demeure de faire, adressée par la Communauté de Communes du Bellegardois demeurée infructueuse, celle-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 23 - RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée à la Communauté de Communes du Bellegardois, les documents suivants seront fournis par l'acquéreur :

1°) Un plan de récolement (sous forme graphique et numérique) à l'échelle du 1/200^e ou du 1/500^e, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X,Y et Z de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement....

2°) Un plan de récolement (sous forme graphique et numérique) à l'échelle du 1/200^e ou du 1/500^e, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X,Y et Z des réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.

ARTICLE 24 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent Cahier des charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC, constaté par arrêté ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

Il est précisé que le titre II du présent Cahier des Charges reste de fait applicable aux lots cédés jusqu'à l'achèvement de la ZAC.

Tout nouveau projet concernant un lot cédé devra se conformer au titre II du présent Cahier des Charges.

TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 25 - SERVITUDES

L'acquéreur supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que la Communauté de Communes du Bellegardois entendrait implanter sur la ZAC (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction, ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord de la Communauté de Communes du Bellegardois.

L'acquéreur sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Communauté de Communes du Bellegardois et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Toute disposition contraire ne saurait revêtir qu'un caractère exceptionnel dû aux conditions spécifiques de l'activité à exercer et devrait être insérée dans l'acte de cession.

ARTICLE 26 - ENERGIE

Il est demandé à l'acquéreur d'apporter un soin particulier à la conception des éléments qui influenceront sur la consommation d'énergie et de présenter à la Communauté de Communes du Bellegardois, en même temps que le dossier "projet", un dossier "énergie" explicite sur les options retenues.

En particulier, l'acquéreur veillera à assurer une isolation thermique rigoureuse de ses réseaux de transport de chaleur, ainsi que de ses bâtiments en général.

Pour réduire les consommations énergétiques et faciliter la conformité à la RT 2012, les espaces chauffés seront préférentiellement orientés vers le sud (+ ou - 45°) afin de favoriser la récupération de l'ensoleillement.

L'emploi d'énergies renouvelables est autorisé.

La Communauté de Communes du Bellegardois émettra, au vu de ce dossier les critiques et recommandations qui pourraient permettre à l'acquéreur d'améliorer les options retenues.

La Communauté de Communes du Bellegardois dispose du pouvoir d'appréciation de la nécessité éventuelle de telles installations.

ARTICLE 27 - PUBLICITE

Toute publicité sur le terrain est interdite.

Une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par la Communauté de Communes du Bellegardois et à ses frais aux entrées des voies desservant le Parc d'activités.

ARTICLE 28 - GESTION DES ESPACES VERTS

1°) Utilisation des sols :

La Communauté de Communes du Bellegardois se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par elle, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot.

Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de l'acquéreur sera soumis, par celui-ci, à l'agrément de la Communauté de Communes du Bellegardois.

2°) Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros oeuvre de chaque tranche

ARTICLE 29 - TENUE DU LOT

L'acquéreur s'engage à :

✧ Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.

✧ Entretenir et arroser les plantations sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les trois ans au maximum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.

✧ Réparer et repeindre au moins tous les trois ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.

✧ Autoriser la Communauté de Communes du Bellegardois ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, l'acquéreur manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de l'acquéreur.

✧ Ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit.

ARTICLE 30 - ASSURANCES

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police d'assurance devra contenir une clause contre le recours des voisins.

L'acquéreur devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause, compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 31 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre la Communauté de Communes du Bellegardois et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs.

La Communauté de Communes du Bellegardois subroge en tant que de besoin l'acquéreur dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

1°) En cas d'observation des obligations à la charge de la Communauté de Communes du Bellegardois, l'acquéreur pourra :

a. mettre en demeure la Communauté de Communes du Bellegardois, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant.

b. si la Communauté de Communes du Bellegardois ne s'est pas exécutée dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 6 du présent cahier des charges.

2°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de l'acquéreur et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, la Communauté de Communes du Bellegardois pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 6, ou bien à son initiative :

a. Demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur de cession du terrain.

b. Demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.

Dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

ARTICLE 32 - INSERTION

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable à la Communauté de Communes du Bellegardois. Ainsi, l'officier ministériel ou l'acquéreur qui procéderait à la passation de tout acte de vente (ou location) en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 33 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Néant

ARTICLE 34 - SUBSTITUTION

Chaque lot de terrains ou de droits immobiliers cédés par la Communauté de Communes du Bellegardois dans le cadre de l'opération d'aménagement forme un tout indivisible pour l'application du présent Cahier des Charges et du règlement de chantier. En conséquence, dans tous les cas où la personnalité de l'acquéreur serait amenée à disparaître, il devra obligatoirement se substituer pour rendre en lieux et places, tant dans ses droits que dans ses obligations, une et une seule personne morale ou physique.

Le présent cahier des charges de cession de terrains a été établi par la Communauté de Communes du Bellegardois.

A BELLEGARDE
LE
Le Président,

Mention manuscrite « Lu et accepté »
L'acquéreur
A
LE

PARC D'ACTIVITES
LISTE DES VEGETAUX

Prunus Padus
Fraxinus Excelsior
Acer Campestris
Ligustrum ovalifolium
Carpinus betulus
Corylus vellana
Prunus avium
Prunus spinosa
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Quercus petrea
Viburnum lantana
Eglantier