

PC8 - Photographies du terrain dans son environnement lointain

PC 8a



PLAN DE REPÉRAGE DES VUES

PC 8b



AGENCE 2BR
SARL BOUILHOL, RAMEL & BERNARD
ARCHITECTES DPLG
582, allée de la Sauvegarde
69009 LYON
Tél. : 04 78 83 61 87 - Fax : 04 78 83 64 62
Email : agence.lyon@2br.fr

PC11

ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Jointe en annexe

AGENCE 2BR
SARL BOUILHOL, RAMEL & BERNARD
ARCHITECTES DPLG
582, allée de la Sauvegarde
69009 LYON
Tél : 04 78 83 61 87 - Fax : 04 78 83 64 62
Email : agence.lyon@2br.fr

PC11 - 2

DOSSIER D'ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Joint à l'étude d'impact

PC13

ATTESTATION DE PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES

PC13 Attestation de l'architecte


AGENCE 2BR
SARL BOUILHOL, RAMEL & BERNARD
ARCHITECTES DPLG
582, allée de la Sauvegarde
69009 LYON
Tél. : 04 78 83 61 87 - Fax : 04 78 83 64 62
Email : agence.lyon@2br.fr

MER

Maître d'Ouvrage

URBA 378

75 Allée WILHELM ROENTGEN
CS 40935 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2

Demande de permis de construire

**ATTESTATION PRISE EN COMPTE PPR
PC 13**

15 - 12 - 2021

Je soussigné : Gilles BERNARD, co-gérant de la SCP BERNARD RAMEL & BOUILHOL
sis 582 allée de la Sauvegarde 69009 LYON,

atteste que d'après les études réalisées par la société URBA 378 la conception du projet prend
en compte les plans de la prévention de la commune comme stipulé à l'article
R.431-16 f) du code de l'urbanisme.

*«Lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels
prévisibles ou un plan de prévention des risques miniers approuvés, ou rendus immédiatement
opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, ou par un plan de prévention
des risques technologiques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer
les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du
projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte
ces conditions au stade de la conception.»*

Fait pour servir et valoir ce que de droit
à Lyon le 15 décembre 2021

AGENCE 2BR
SARL BOUILHOL, RAMEL & BERNARD
ARCHITECTES DPLG
582, allée de la Sauvegarde
69009 LYON
Tél. : 04 78 83 61 87 - Fax : 04 78 83 64 62
Email : agence.lyon@2br.fr

PC30

La copie des dispositions du cahier des charges

- La copie des dispositions du cahier des charges
- La délibération favorable sur le projet d'implantation et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque du conseil communautaire de la communauté de communes de la Beauce Val de Loire

AGENCE 2BR
SARL BOUILHOL, RAMEL & BERNARD
ARCHITECTES DPLG
582, allée de la Sauvegarde
69009 LYON
Tél. : 04 78 83 61 87 - Fax : 04 78 83 64 62
Email : agence.lyon@2br.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE

- Article 1 Contexte, composition et portée juridique du C.C.C.T.
- 1.1 Contexte
 - 1.2 Composition
 - 1.3 Portée juridique
 - 1.4 Dénominations
- Article 2 Division des terrains par l'aménageur

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

- Article 3 Objet de la cession
- Article 4 Délais d'exécution
- Article 5 Prolongation éventuelle des délais
- Article 6 Sanctions à l'égard de l'acquéreur
- Article 7 Vente, location, morcellement des terrains
cédés ou loués
- Article 8 Obligation de maintenir l'affectation prévue après
réalisation des travaux
- Article 9 Nullité
- Article 10 Modifications à la délimitation du terrain cédé

TITRE II OBLIGATIONS RECIPROQUES ENTRE L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR

CHAPITRE I Obligations de l'aménageur

- Article 11 Délimitation des terrains cédés bornage
- Article 12 Etude géotechnique des sols
- Article 13 Opération préventive de fouilles archéologiques

CHAPITRE II - Obligations de l'acquéreur

Article 14	Dispositions générales
Article 15	Servitudes
Article 16	Urbanisme et architecture
Article 17	Clôtures
Article 18	Obligations en matière de V.R.D.
Article 19	Etablissement des projets de l'acquéreur
Article 20	Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur
Article 21	Contrôle des réalisations des plans de récolement
Article 22	Assurance
Article 23	Bonne tenue générale
Article 24	Entretien des espaces libres privatifs
Article 25	Usage des espaces libres non privatifs, servitudes
Article 26	Assurances
Article 27	Litiges, subrogation
Article 28	Application de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme
Article 29	Suppression de la ZAC

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS DE LA Z.A.C. LES PORTES DE CHAMBORD

PREAMBULE

ARTICLE I - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Contexte

La Z.A.C. les Portes de Chambord a été créée par délibération du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2003.

D'une superficie d'environ 195 hectares, elle se situe sur la Commune de MER sur des terrains classés en zone 1Na1 au POS (PLU).

Le dossier de réalisation de la Z.A.C. a été approuvé par délibération du 1^{er} mars 2004 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Beauce Ligérienne

Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Z.A.C. ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral du 18/08/2004. En régie la Communauté de Communes de la Beauce Ligérienne réalise l'aménagement de ce parc d'activités et commercialise les terrains équipés.

1.2 - Composition

Le présent cahier définit les charges et obligations auxquelles sont soumis les propriétaires, locataires et usagers des terrains situés dans l'emprise de la Z.A.C. les Portes de Chambord (dont le périmètre figure au POS valant PLU) (schéma d'aménagement) ainsi que les obligations de la Communauté de Communes concernant la préparation des terrains.

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 la cession est consentie et résolue 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 des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

- Le titre II définit les droits et obligations de la Communauté de Communes et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la Z.A.C. et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux acquéreurs.

- 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. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.3 - Portée juridique

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la Communauté de Communes de la Beauce Ligérienne et chaque acquéreur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par les tiers à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre 1, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, 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. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Toute cession ou location des terrains ou de construction ou location-vente dans le périmètre de la Z.A.C.

est subordonnée à l'acceptation par la partie prenante des règles de ce cahier. Celui ci sera annexé intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente à tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Ses dispositions peuvent être complétées et précisées en tant que de besoin par les divers actes à intervenir entre les acquéreurs et la Communauté de Communes, conventions particulières, promesses de vente et actes de vente réalisés par actes authentiques passés devant notaire.

Toute demande de permis de construire, tout aménagement ou utilisation des terrains devra se faire en observant les prescriptions ci-après.

1.4 - Dénominations

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "acquéreur" tout assujéti au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T., que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc;

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "aménageur" la Communauté de Communes de la Beauce Ligérienne.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C. dans les conditions prévues ci-après :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

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

Le présent cahier s'applique à l'ensemble de la Z.A.C. (zone divisée en îlots comme indiqué au POS valant PLU).

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2b du code de l'urbanisme.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du titre I seront rapportées dans les actes de vente elles reprennent les clauses types obligatoires pour toute opération déclarée d'utilité publique, selon le décret n°55-216 du 3 février 1955.

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie par l'aménageur à l'acquéreur en vue de la réalisation d'un programme de construction(s) défini dans l'acte de cession ou de location et dont l'activité est liée au développement économique (installation à caractère industriel, commercial, tertiaire ou artisanal).

Ces bâtiments devront être édifiés en conformité avec les dispositions du POS valant PLU (établi par l'aménageur dans le cadre du dossier de réalisation de la Z.A.C.) et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

4.1 - commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le POS valant PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ; le cas échéant, présenter à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

4.2 - déposer sa demande de permis de construire du projet initial éventuellement accompagné des extensions envisagées dans un délai de 12 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; étant ici précisé qu'à l'acte authentique de vente devront être annexés le permis de construire et l'autorisation d'exploiter.

4.3 - respecter, suite à l'obtention du permis de construire, les délais de réalisation du projet tels qu'ils ont pu être définis dans le dossier de permis de construire et conformément à l'article R-421-32 du code de l'urbanisme ;

4.4 - terminer les travaux de construction d'une première tranche ou la totalité des bâtiments dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement des travaux et certificat de conformité délivré par les services compétents.

Le certificat devra faire mention de la réalisation des espaces verts suivant le plan d'aménagement du terrain. Ils doivent être terminés au plus tard à la fin de la première saison appropriée en matière de plantations suivant la réception provisoire des locaux.

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

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus 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 pourront en aucun cas être considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

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 et leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

6.1. - Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des § 1 et 2 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4.

Si, passé ce délai, l'aménageur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après.

6.2. - Résolution de la vente

La cession de tout ou partie des parcelles entrant dans la consistance du terrain pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

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

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit:
a. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du

dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

b. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur 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 la requête de l'aménageur.

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

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

c. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'acquéreur 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.

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

ARTICLE 7 - VENTE. LOCATION. MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après achèvement de la totalité des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession à réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par l'aménageur.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

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.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par l'aménageur, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

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

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 l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement industriel, commercial, tertiaire ou artisanal sans en avoir avisé l'aménageur au moins deux mois à l'avance.

L'aménageur pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé

pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble des fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'aménageur.

Il en sera de même en cas de cessation d'activité pour quelque motif que ce soit, l'acquéreur devant, dans un tel cas observer les prescriptions ci-dessus dans un délai d'un an à compter de la cessation d'activité.

ARTICLE 9 - 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 1er 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 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le Préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 10 - MODIFICATIONS A LA DELIMITATION DU TERRAIN CEDE

Jusqu'à la réalisation intégrale du programme des équipements publics de la Z.A.C., l'aménageur se réserve le droit d'apporter des modifications à la délimitation du terrain cédé, Sans que ces modifications puissent nuire à l'utilisation du terrain sur lequel des constructions auraient été édifiées ou seraient en cours d'édification. Ces modifications ne pourront entraîner une révision du prix convenu et l'acquéreur sera tenu de souscrire à tout acte de régularisation qui pourrait être nécessaire, notamment en vue de la publicité foncière.

TITRE II : OBLIGATIONS RECIPROQUES ENTRE L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR

CHAPITRE I OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

ARTICLE 11 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES : BORNAGE

Conformément aux dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage par les soins d'un géomètre agréé préalablement à la signature de l'acte authentique.

Les frais de bornage seront à la charge de l'aménageur.

L'acquéreur pourra, à ses frais désigner un géomètre expert afin de dresser contradictoirement acte de cette opération.

ARTICLE 12- ETUDE GEOTECHNIQUE DES SOLS

Avant d'entreprendre tous travaux de construction, l'acquéreur sera réputé avoir pris connaissance des lieux, sol et sous-sol et sa responsabilité sera pleine et entière, notamment en ce qui concerne les études géotechniques liées à son projet, les fondations à prévoir et, d'une manière générale, la bonne tenue des bâtiments et des ouvrages.

ARTICLE 13 - OPERATION PREVENTIVE DE FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

En application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003, un diagnostic a été réalisé sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Pour autant, si lors de la réalisation des travaux d'aménagement ou de construction, des vestiges

archéologiques sont découverts, les dispositions des articles L 531-14 ET SUIVANTS DU Code du Patrimoine relatives aux découvertes fortuites sont applicables.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS GENERALES

L'acquéreur s'engage à:

- respecter les prescriptions du présent cahier des charges,
- accepter sans réserve la forme et la configuration du terrain cédé,
- respecter la réglementation en vigueur en matière d'autorisation de construire,
- respecter la réglementation en vigueur en matière de sécurité contre l'incendie et en matière d'installation classée,
- prendre possession des parcelles qui lui sont cédées dans l'état où elles se trouvent au jour d'entrée en jouissance,
- édifier les constructions et réaliser les aménagements du lot suivant les dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiendront lieu. L'affectation des constructions devra être conforme au permis de construire,
- effectuer les terrassements, plantations et clôtures prévus pour l'aménagement du terrain et particulièrement réaliser les protections exigées par la nature de ses activités,
- entretenir les espaces bâtis et non bâtis qui lui sont propres même antérieurement à l'édification de toute construction et notamment les espaces boisés à conserver et à créer, indiqués au POS valant PLU et entrant dans la constitution du terrain,
- clôturer les espaces boisés à conserver et indiqués au POS valant PLU (schéma d'aménagement),
- s'interdire sur les voiries et/ou espaces publics, le dépôt de tous déchets de quelque nature que ce soit,
- s'interdire tous feux extérieurs et toute destruction par le feu à l'air libre de tous débris et déchets, sans autorisation des autorités compétentes.

ARTICLE 15 - SERVITUDES

Lorsque les contraintes d'aménagement ne permettent pas au maître d'ouvrage d'implanter les réseaux principaux dans l'assiette des voies publiques ou du domaine collectif, ainsi qu'il est énoncé à l'article 14 du présent cahier, l'acquéreur s'oblige à accepter les servitudes de passage éventuellement créés sur le domaine privatif au profit de ces réseaux.

L'acquéreur ne devra pas s'opposer à l'installation le long ou devant les parties privatives du mobilier urbain nécessaire à l'équipement de la Z.A.C. : bornes, fontaines, candélabres, panneaux indicateurs, postes de transformation, abribus...

L'acquéreur sera tenu responsable de la conservation des points et bornes topographiques situés sur son terrain, à dater du jour d'entrée en jouissance du terrain.

ARTICLE 16- URBANISME ET ARCHITECTURE

16.1 - Plan d'occupation des sols valant PLU de la commune de MER

Par le fait de son acquisition, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du POS valant PLU, dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, documents graphiques, servitudes, annexes...) et toutes les modifications éventuelles qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration et à ce titre communiqués à l'aménageur.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du POS valant PLU, ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Il est rappelé à ce sujet que le POS valant PLU est un document réglementaire, que l'aménageur et l'acquéreur s'engagent à respecter.

Les extraits de POS valant PLU qui peuvent être annexés au présent cahier ou aux conventions particulières, promesses de vente et actes de vente ne constituent pas des pièces contractuelles, mais des éléments d'informations.

16.2 Dispositions architecturales urbanistiques et paysagères

Les dispositions architecturales applicables au sein de la Z.A.C. sont définies dans le POS VALANT PLU. Le stationnement des véhicules de service, du personnel, des fournisseurs et des visiteurs est interdit sur la voie publique.

La pérennité et l'entretien des espaces boisés à conserver ou à créer indiqués au POS valant PLU sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 17 - CLOTURES

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des terrains non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser à l'acquéreur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Cette clause n'est pas applicable aux clôtures préexistantes établies par les propriétaires des terrains situés en dehors de la ZAC, ces clôtures demeurent l'entière propriété des riverains concernés, sauf convention différente.

ARTICLE 18 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE V.R.D.

18.1. - Conditions générales de raccordement

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles avec les prescriptions du présent article.

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

Dès le début des négociations et au plus tard lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir l'accord de l'aménageur et les autorisations des services et sociétés concessionnaires sur la puissance électrique à installer, les débits d'eau, le nombre de lignes téléphoniques qui lui sont nécessaires, les débits d'eaux pluviales et effluents à rejeter dans les égouts.

Tout renforcement de réseaux rendu nécessaire par le projet par rapport au programme des équipements publics de la Z.A.C. sera à la charge de l'acquéreur:

- s'il est décidé préalablement aux conventions de raccordement, son coût s'ajoutera au prix de vente du terrain,

- s'il intervient après la signature de l'acte, l'acquéreur s'oblige à supporter les frais afférents à cette modification.

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité intéressée ou aux sociétés concessionnaires, l'acquéreur devra, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire après avoir requis l'autorisation de l'administration compétente et de l'aménageur, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc, établis par l'aménageur.

L'acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ses branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements en vigueur.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics,

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux.

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

18.2 - Voirie

L'acquéreur ne pourra réaliser d'accès à son terrain ou à ses bâtiments qu'aux conditions définies au permis de construire et agréé par l'aménageur. Les dispositions de détail à prévoir (seuils bateaux, voies de dégagement...) seront indiquées à l'acquéreur après examen.

18.3 Signalétique provisoire des entreprises

Dans l'attente de la mise en place de la signalétique définitive étudiée dans le cadre de l'aménagement général, les acquéreurs devront, s'ils souhaitent mettre une signalétique provisoire, en faire la demande au service technique de la Commune de MER, après avis de l'aménageur.

18.4 Réseaux divers prescriptions techniques

L'aménageur s'engage à fournir l'ensemble des prestations techniques énoncées dans le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la Z.A.C. (approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Beauce Ligérienne du 1^{er} mars 2004).

A. Electricité

Une convention signée le 22 juin 2005 entre l'aménageur et le concessionnaire intéressé précise les conditions de mise en œuvre du programme des équipements publics concernant la desserte du parc d'activités en électricité.

L'emplacement du poste de livraison et le transformateur de chaque terrain devra être communiqué préalablement à l'aménageur afin de recueillir son accord.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation des postes de transformation et de distribution publique d'électricité, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

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

B. Gaz

Une convention signée le 22 juin 2005 entre l'aménageur et le concessionnaire intéressé précise les conditions de mise en œuvre du programme des équipements publics concernant la desserte du parc d'activités en gaz.

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

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

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

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

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

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

C. Eau potable et sécurité contre l'incendie

Les réseaux sont implantés sur le domaine public suivant les dispositions techniques retenues. Le compteur d'eau, sa chambre et tous ses accessoires seront enterrés et situés en façade sur la limite du terrain.

Si le projet de l'acquéreur nécessite des moyens de lutte contre l'incendie complémentaires à ceux existants dans le parc d'activités, conformément au programme des équipements publics, l'acquéreur les fera exécuter et supportera les frais d'installation des dispositifs retenus en accord avec les services d'incendie et de secours et l'aménageur. L'acquéreur devra préalablement s'entendre soit avec la collectivité fournissant l'eau, soit avec la société concessionnaire du réseau public conformément aux dispositions générales de raccordement (cf. article 18.1).

D. Assainissement

Le parc d'activités est pourvu d'un réseau de type séparatif. A partir du moment où les réseaux seront installés en façade des terrains, l'acquéreur devra, à ses frais, amener ses conduites d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les canalisations et fossés correspondants au moyen d'un ou plusieurs branchements.

Ces raccordements et les rejets d'effluents dans le réseau collectif font l'objet d'un règlement particulier de "mise en œuvre de la compétence assainissement" rédigé par la Communauté de Communes ci-annexé (annexe 1). L'acquéreur devra s'y conformer ainsi qu'aux autres documents édictés à l'échelle de la Communauté de Communes réglementant les conditions d'établissement des branchements particuliers dans les divers réseaux.

E. Télécommunications

Le réseau téléphonique entre dans l'équipement général de la zone. Il est souterrain et implanté le long des principales voies de desserte.

F. Déchets industriels

Les décharges de déchets industriels sont interdites sur tous les terrains du parc d'activités.

Un plan régional d'élimination des déchets autres que ménagers et assimilés, approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 1996 indique les principales actions en la matière. Un guide régional des déchets de 1996 (mise à jour en cours) recense les informations générales, réglementaires et techniques ainsi qu'un annuaire des acteurs concernant la collecte, le traitement et la valorisation des déchets en Région Centre.

Aucun dispositif de collecte n'existe dans le parc d'activités. L'acquéreur pourra utiliser les services d'entreprises spécialisées à moins qu'il ne crée pour ses propres besoins un dispositif après autorisation de l'aménageur et des services compétents pour la destruction et l'évacuation de ses déchets.

G. Ordures ménagères (Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés en date du 7 juin 2001)

Les dépôts d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble du parc d'activités. L'acquéreur en assurera à ses frais l'évacuation ou adhèrera au dispositif de ramassage collectif existant.

Un règlement particulier pourra être édicté par la Communauté de Communes, l'acquéreur aura l'obligation de s'y conformer.

H. Dispositions particulières

Tous les réseaux et installations de raccordement à ces réseaux seront accessibles aux agents et services concernés.

ARTICLE 19- ETABLISSEMENT DES PROJETS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur devra, avant l'établissement des projets d'exécution, avoir obtenu les visas de l'architecte urbaniste conseil de l'aménageur et des autorités compétentes sur ses esquisses et études. Il en sera de même pour toute étude ultérieure qu'il serait amené à entreprendre (cas d'extension).

L'acquéreur communiquera à l'aménageur le projet définitif pour accord préalable. L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que l'acquéreur se propose de construire ainsi que des espaces libres ne peuvent nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Il devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique.

L'aménageur pourra vérifier que la composition du projet est compatible avec l'environnement général et la destination du parc d'activités et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires.

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

Avant le démarrage des travaux, l'aménageur devra fournir les cotes des réseaux qu'il appartiendra à l'acquéreur de faire vérifier à ses frais par un géomètre.

Par ailleurs, l'acquéreur donnera toute instruction utile à son maître d'œuvre afin qu'il travaille en étroite

collaboration avec l'architecte urbaniste et le paysagiste conseils de la DDE du Loir et Cher. Communication des plans et planning de chantier sera faite à la Communauté de Communes. Préalablement à toute prise de possession de terrain avec commencement des travaux, l'acquéreur, après avoir reçu l'agrément de l'aménageur (cf. article 19-2) pour la position de ses accès sur le domaine public ou collectif devra faire exécuter ceux-ci ainsi que les voies de circulation internes prévues dans son plan de masse figurant au dossier de permis de construire.

ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

20.1 - Droits et obligations de l'aménageur

Afin de tendre à réduire les nuisances aux abords des chantiers, l'aménageur pourra:

- réglementer l'utilisation de la voirie, (il est stipulé que la chaussée et les trottoirs ne devront pas être utilisés pour les dépôts, le stockage de matériaux, les abris de chantiers, ainsi que pour le fonctionnement des bétonnières, grues ...),
- exiger une signalisation adaptée aux itinéraires de chantier (déviation),
- exiger un dispositif de décrochage des véhicules avant la sortie de chaque chantier,
- limiter les points de sortie des camions,
- rendre obligatoire la mise en place de clôtures de chantiers.

20.2 - Droits et obligations de l'acquéreur

L'acquéreur sera tenu responsable en son nom, celui de ses maîtres d'œuvre, de ses entrepreneurs ou mandataires de la bonne tenue de son chantier et du respect des règles de sécurité et d'hygiène sur ce chantier ainsi que sur le domaine public ou collectif. Dans ce but, il communiquera aux responsables de son chantier le présent cahier.

Par ailleurs, il devra souscrire une assurance le garantissant contre le recours éventuel des tiers en cas de sinistre tel qu'il est précisé à l'article 23 suivant.

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre l'acquéreur et l'aménageur.

L'acquéreur devra imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs de l'acquéreur pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, ce dernier pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

20.3 - Déblais

L'acquéreur devra faire son affaire de l'enlèvement de toutes les terres, déblais et matériaux de toute nature non réutilisés sur place.

La terre végétale et certains déblais pourront être stockés provisoirement sur la parcelle en vue d'une réalisation pour l'aménagement paysager du terrain, suivant les orientations données par l'architecte urbaniste conseil de l'aménageur et en application des dispositions du POS valant PLU.

Il est précisé que cet aménagement paysager devra être terminé au moment de la délivrance du certificat de conformité des constructions (cf. article 4) ce qui implique l'enlèvement des terres en excédent.

20.4 - Travaux de raccordement

Après accord de l'aménageur, l'acquéreur pourra ouvrir des tranchées dans l'emprise publique ou collective pour se raccorder aux réseaux mais devra remettre, dès les raccordements effectués, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.

Il sera interdit d'utiliser des matériaux de déblai pour boucher les tranchées ouvertes dans l'emprise publique ou collective; celles-ci devront l'être dans les règles de l'art.

Ces travaux ne devront apporter aucune gêne à la circulation en toute sécurité des véhicules et des piétons sur les voies publiques. L'acquéreur sera responsable de tout accident qui pourrait survenir du fait de ces travaux particuliers.

20.5 - Protection des installations d'assainissement

Durant le chantier, les entrepreneurs prendront toute disposition utile pour protéger les réseaux publics, notamment les bassins de retenue.

Les regards de visite exécutés devront, en outre, recevoir leur tampon de fermeture définitif afin d'éviter des chutes de gravats dans les canalisations.

20.6 - Protection des installations collectives

De même, toutes les installations collectives, réseaux divers, voirie et mobilier urbain, sont à protéger dès l'ouverture du chantier.

20.7 - Salissures et dégradations des voies du domaine public ou collectif

En cas de salissures et dégradations des voies du domaine public ou collectif du fait de son chantier, l'acquéreur aura la charge de faire nettoyer ou réparer la partie concernée du domaine public ou collectif. Nettoyage ou réparation doivent être exécutés sans délai. Dans le cas contraire, l'aménageur désignera une entreprise chargée de l'exécuter aux frais de l'acquéreur qui s'engage au règlement sur présentation de la facture.

ARTICLE 21 - CONTROLE DES REALISATIONS PLANS DE RECOLLEMENT

L'aménageur aura accès aux plans et documents techniques de toute nature qu'il lui sera nécessaire de consulter pour vérifier que les différentes clauses, tant du présent cahier des charges que de l'ensemble des conventions, contrats ou autorisations administratives auxquelles l'acquéreur doit se conformer, sont respectées

ARTICLE 22 - ASSURANCE

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23- BONNE TENUE GENERALE

Dans l'intérêt général, les parcelles doivent être aménagées et entretenues de telle façon que rien ne nuise à leur propreté et à leur bon aspect de même qu'à la tranquillité et à la sécurité des usagers de la Z.A.C. Notamment, le programme de plantations et d'espaces verts devra être exécuté dans les délais prévus à l'article 4, du présent CCCT.

De plus, l'acquéreur est responsable de toute détérioration et du non respect des règles de stationnement (voir règlement, article 12-1) sur les aménagements des abords des chaussées (bandes paysagères, trottoirs, piste cyclable) du fait de ses salariés, fournisseurs, clients ou visiteurs.

En cas de non respect de ces obligations, l'aménageur, pourra intervenir pour faire aménager (espaces verts), réparer ou entretenir en état ce qui doit l'être, le tout aux frais de l'acquéreur concerné.

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers de la Z.A.C.. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

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

Toute modification d'aspect extérieur des constructions devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux (selon la nature des modifications envisagées), conformément à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Chaque acquéreur devra entretenir ses espaces libres propres et en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Les espaces boisés à conserver et à créer au titre du POS valant PLU devront être clôturés et entretenus.

ARTICLE 25 - USAGE DES ESPACES LIBRES NON PRIVATIFS - SERVITUDES

25.1 - Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf, d'une part, ceux cédés pour la construction de bâtiments publics et sauf d'autre part, les parties dites "espaces privés" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

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

En conséquence, chacun des acquéreurs de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

25.3 - L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc. telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 26 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Le Présent article n'est pas applicable aux administrations qui ont leur propre assureur.

ARTICLE 27 - LITIGES SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges de cession des terrains feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur qu'entre autres constructeurs.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

ARTICLE 28 - APPLICATION DE L'ARTICLE L311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du code de l'Urbanisme et ce, dans le seul cas de la cession entre l'aménageur et l'acquéreur.

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges de cession de terrain ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 29 - SUPPRESSION DE LA Z.A.C.:

A compter de la suppression de la ZAC, le présent cahier des charges de cession de terrains deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 DU Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU).

En cas de suppression de la zone, les dispositions de droit privé et notamment les servitudes réciproques, les règles d'usage ainsi que l'organisation de la gestion des équipements d'intérêt commun ne deviendront pas caducs.

A MER, Le
Vu et approuvé
Le Président de la Communauté
de Communes

L'acquéreur



Département de Loir-et-Cher

BEAUCE VAL DE LOIRE
Communauté de Communes

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 17 décembre 2020

L'an deux mille vingt, le dix-sept décembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Beauce Val de Loire s'est réuni en la salle de la Halle à MER, sous la présidence de monsieur Pascal HUGUET, Président.

Étaient présents titulaires et suppléants faisant fonction de titulaires : Mmes et MM. Christelle PELLÉ, Jean-François MÉZILLE, Marc GAULANDEAU, Catherine BLOQUET-MASSIN, Olivier THEOPHILE, Jean-Yves GONIDEC, Jean-Michel SAUVAGE, Catherine BAUDOIN, Stéphane MALANDAIN, Jean-Louis FESNEAU, Antoine BECK, Jean-Luc DUMOULIN, David ALBARET, Bruno DENIS, Astrid LONQUEU, Yvonnick BEAUJOUAN, Annie BERTHEAU, Arnaud BOTRAS, Aurore CASATI, Jean COLY, Marie DUBREUIL, Christophe ELIE, Gilbert FLURY, Christine HUET, Sandra LEMOINE-CABANNES, Céline MILLET, Grégory MILLET, Martine NODOT, Vincent ROBIN, Christian JUSTINE, Jean-Pierre ARNOUX, Françoise BOISSÉ, Florence DEPUICHAFFRAY, Joël NAUDIN, Xavier VROMMAN, Damien BEAUJOUAN, Yves CHANTEREAU, Philippe HUGUET, Frédéric DEJENTE, Annie-Claude LEMAIRE, Jean-Marc LEROUX, Josiane BOURGOIN, Jacques BOUVIER, Pierre DE PUYMALY, Guy TERRIER.

Étaient absents et ayant donné procuration : Maryline GAROT (procuration Christian JUSTINE), Denis LAUBERT (procuration Joël NAUDIN), Michel PEIGNANT (procuration à Jacques BOUVIER).

Était absent excusé : Marc FESNEAU

46 Présents
3 Procurations
1 Absent

Date de la convocation 11 décembre 2020

Délibération : DEV ECO_DEL_2020_145

Objet : Développement économique - ZAC Les Portes de Chambord à MER / Photovoltaïque / Promesse de bail emphytéotique / URBASOLAR

Monsieur le Président expose au conseil communautaire que la Communauté de communes Beauce Val de Loire souhaite contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par le décret n°2020-456 du 21 avril 2020 relatif à la programmation pluriannuelle de l'énergie organise la période 2024-2028 en fixant un objectif ambitieux visant à doubler la production d'électricité d'origine photovoltaïque, pour atteindre une production située entre 35.1 GW option basse et 44.0 GW option haute pour 2028. De plus, la Communauté de communes a validé en mars 2020 son Plan Climat Air Energie Territorial dont un des objectifs est de développer les énergies renouvelables pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre du territoire, responsables du changement climatique.

Monsieur le Président rappelle que la Communauté de communes est propriétaire de terrains situés dans la zone d'activité Les Portes de Chambord à Mer, qui relèvent de son domaine privé, cadastrés section ZL numéros 334 et 343.

Ces terrains, à fortes contraintes archéologiques dues à la présence d'une ferme gallo-romaine, ne peuvent être commercialisés pour l'implantation d'entreprises.

Il est proposé de mettre ces terrains à la disposition de la société URBA 378, en vue d'implanter et d'exploiter une centrale photovoltaïque au sol destinée à produire de l'énergie électrique et de constituer les servitudes afférentes.

En conséquence, il est proposé d'autoriser la signature d'une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives ci-annexée avec la société URBA 378.

Afin de permettre à URBA 378 de déposer les autorisations administratives nécessaires au développement, puis à la réalisation et l'exploitation du projet de centrale photovoltaïque, il est également proposé de signer l'attestation autorisant la société URBA 378 à déposer toute demande d'autorisation administrative qui serait nécessaire à la réalisation de son projet.

Enfin, afin de permettre à URBA 378 de candidater à l'appel d'offres CRE, il est proposé d'autoriser la signature de l'attestation de mise à disposition du terrain d'implantation de la Centrale Photovoltaïque selon le modèle établi par le cahier des charges audit appel d'offres.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Beauce Val de Loire ;

Vu l'avis des domaines en date du 17 décembre 2020, joint à la présente délibération ;

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'ÉMETTRE** un avis favorable de principe sur le projet d'implantation et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur les terrains qui appartiennent au domaine privé de la Communauté de communes Beauce Val de Loire, cadastrés section ZL numéros 334 et 343 ;
- **D'AUTORISER** la société URBA 378 à procéder ou à faire procéder à toutes les études nécessaires au projet ;
- **DE DONNER** pouvoir à Monsieur le Président pour signer l'attestation autorisant la société URBA 378 à déposer à ses frais et risques en temps utile toute demande d'autorisation administrative qui serait nécessaire à la réalisation de son projet, et notamment toutes demandes d'autorisations d'urbanisme ;
- **DE DONNER** pouvoir à Monsieur le Président pour signer la promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives avec la société URBA 378, sur les parcelles cadastrées section ZL numéros 334 et 343, tel que ci-annexée, ainsi que tout document nécessaire à la réalisation du projet de la société URBA 378, notamment :
 - o DE DONNER pouvoir à Monsieur le Président pour signer le document d'arpentage nécessaire à la définition du Site donné à bail ;
 - o DE DONNER pouvoir à Monsieur le Président pour signer l'attestation de mise à disposition du terrain d'implantation de la Centrale Photovoltaïque à fournir dans le cadre de la candidature à l'appel d'offre de la Commission de régulation de l'énergie (CRE).
- **D'AUTORISER** le Président à signer tout acte ou document se rapportant à cette affaire.

Pour copie conforme, le 26 janvier 2021

Le Président,



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Pascal HUGUET".

Pascal HUGUET

*Certifié exécutoire après transmission
en Préfecture le 27 /01/2021
Et publication le 27/01/2021*

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Pascal HUGUET".

Pascal HUGUET







**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de l'Eure et Loir
Pôle Gestion Publique
Pôle d'évaluation domaniale
1 place de la République
28019 CHARTRES Cedex

Téléphone : 02.37.18.70.98
Mél. : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Olivier ANSQUER
Téléphone : 02 37 20 72 75
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : -

Réf. Lido : 2020-41136V0832

Le 17/12/2020,

Le Directeur à

COMMUNAUTE DE COMMUNES BEAUCE
VAL DE LOIRE

9 rue Nationale
41500 MER

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien :	Terrain de 36.788 m ² cadastré ZL 334 et 343 pour location par bail emphytéotique.
Adresse du bien :	ZAC des Portes de Chambord, "les Cohues" 41500 MER
Valeur locative :	Le montant de redevance envisagé (5300 € HT/ha/an) sauvegarde les intérêts de la commune et n'appelle pas d'observation.

1- SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTE DE COMMUNES BEAUCE VAL DE LOIRE.

Affaire suivie par : Mme Catherine LONQUEU.

2- DATES

- de consultation : 12/11/2020
- de réception : 12/11/2020
- de visite :
- de dossier en état : 12/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'estimation de la valeur locative du foncier de 36.788 m² mis à disposition par bail emphytéotique au groupe URBASOLAR pour implantation d'une ferme photovoltaïque.

Le bail emphytéotique est envisagé au prix de location de 5300 € HT/ha/an ou 0,53 € HT/m²/an, soit une redevance annuelle de 19 497,64 € pour les 36.788 m², ou environ de 19.660 € par an selon la proposition.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Les 2 parcelles sont mitoyennes et cadastrées :

ZL 334 : 17 600 m² classée en terre,

ZL 343 : 19 188 m² classée en TAB,

Soit une contenance totale de 36.788 m².

Parcelles situées dans la ZAC des Portes de Chambord, "les Cohues".

Les parcelles sont cependant non constructibles en raison de la découverte archéologique d'une ferme gallo-romaine sur la totalité du site.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : COMMUNAUTE DE COMMUNES BEAUCE VAL DE LOIRE.

Occupation : libre.

6 – URBANISME - RÉSEAUX

Terrains en zone Uxz du PLU en vigueur : zone d'activité réservée aux installations à caractère artisanal, industriel, commerciale et tertiaire, correspondant à la ZAC des Portes de Chambord, "les Cohues".

La parcelle ZL 334 de 17 600 m² est totalement en UXz,

la parcelle ZL 343 de 19 188 m² est classée en UXz pour 18 946 m² (98,70%) et en UX pour 241 m² (1,30).

Parcelles desservies par la voie communale.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR

Par comparaison directe.

Le montant de redevance envisagé (5300 € HT/ha/an) sauvegarde les intérêts de la commune et n'appelle pas d'observation.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

12 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental/Régional des Finances publiques
et par délégation,

Inspecteur des Finances Publiques
Jérôme COMMEINHES

