

AVENANT n°1

**AU CCCT APPROUVE PAR LE PRESIDENT
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES RIVES DE L'AIN PAYS DE CERDON
LE 30/04/2019 CONCERNANT LA ZAC « ECOSPHERE INNOVATION »**

ANNULE ET REMPLACE LE PRECEDENT AVENANT N°1 SIGNÉ LE 10/12/2020

Article 1 : En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC ECOSPHERE INNOVATION approuvé le 30/04/2019, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Article 2 : Au regard du Courrier de M. le Préfet de l'Ain du 25 avril 2018 portant à connaissance des risques d'inondation sur les communes de Pont d'Ain et Saint Jean le Vieux et de l'arrêté préfectoral du 25 juin 2019 imposant des prescriptions complémentaires au titre de l'autorisation environnementale- volet loi eau et espèces protégées , il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de zone d'aléa faible constructible ainsi que le volume maximum de remblais autorisé sur cette surface.

Nom de l'acquéreur	SAS PONT D'AIN
N° du lot	4
Adresse du terrain cédé	Lieu-dit Pont Rompu
Destination des constructions / Nature du programme	Bâtiment industriel
Secteur au PLU	1 AUxa
Référence cadastrale	En attente nouvelle numérotation
Superficie de la parcelle	40 290 m ²
Surface de plancher autorisée	24 000 m ²
Surface du terrain située en zone d'aléa d'inondation faible constructible	4 028 m ²
Surface de terrain autorisée à la construction située en zone aléa d'inondation faible	3 500 m ²
Volume de remblai maximum autorisé pour la construction en zone d'aléa faible	1 400m ³

Article 3 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC ECOSPHERE INNOVATION » approuvé le 30/04/2019, demeurent inchangées



Lu et approuvé

A *J. Jumeau*, le *17/05/2021*

Le Président de la CCRAPC



Ecosphère

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATIONS DE TERRAINS (CCCT)



Vu et approuvé par le Président de la
Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays
de Cerdon

Le 30.04.19

Cachet

Signature

Le Président
Thierry Dufour



Sommaire

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT	4
1.1. Etablissement du CCCT	4
1.2. Structure du CCCT	4
1.3. Opposabilité du CCCT	4
1.4. Sens des termes employés	4
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location	5
1.6. Substitution de co-contractant	5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués	5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir	6
ARTICLE 3 – Destination des constructions	6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée	6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales	6
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir	7
<i>Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif</i>	<i>7</i>
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac	7
ARTICLE 7 – Garde et entretien	7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC	7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police	7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs	8
7.4. Documentation	8
<i>Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail</i>	<i>9</i>
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture	9
8.1. Lien avec la ZAC	9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme	9
8.3. Prescriptions énergétiques et environnementales	9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture	9
9.1. Bornage	9
9.2. Clôtures et mitoyenneté	10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués	10
10.1. Limites des prestations et définition	10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC	10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations	10
ARTICLE 12 – Réseaux de chauffage et eau chaude sanitaire	10
ARTICLE 13 – électricité	11
ARTICLE 14 – Gaz	11
ARTICLE 15 – Télécommunications	11
15.1. Internet	11
15.2. Vidéocommunication, TNT, antenne collective	12
ARTICLE 16 – établissements des projets et coordination des travaux	12
16.1. Etablissement des projets	12
16.2. Coordination des travaux	12
ARTICLE 17 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs	13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général	14
ARTICLE 18 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7	14
ARTICLE 19 – Usage des espaces libres, servitudes	14
19.1. Parties non construites	14

19.2. Servitude réciproque	14
19.3. Servitude de passage des réseaux	14
19.4. Servitude liées aux prescriptions environnementales spécifiques.	14
ARTICLE 20 – Tenue générale.....	14
ARTICLE 21 – Association syndicale des propriétaires	15
21.1. Création d’une ASL, modèle de statuts et objet	15
21.2. ASL spécifiques	15
21.3. Constitution automatique	15
ARTICLE 22 – Assurances.....	16
ARTICLE 23 – Modification du cahier des charges	16
Titre IV – Délais d’exécution et sanctions	17
ARTICLE 24 – Délai d’exécution.....	17
ARTICLE 25 – Prolongation éventuelle des délais d’exécution	17
ARTICLE 26 – Sanctions à l’égard du constructeur.....	17
26.1. Dommages-intérêts	17
26.2. Résolution de la vente	18
26.3. Résiliation de l’acte de location	18
26.4. Frais et charges	18
ARTICLE 27 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués	18

Annexe 1 (art. 5) Cahier des prescriptions, architecturales, urbanistiques envrionnementales et paysagères (CPAUEP)

Annexe 2 (art. 2)Cahier des limites de prestations générales.

Annexe 3 (art.) Modèle de statuts d'association syndicale libre.

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 26 décembre 2017, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la communauté de Communes Rives de l'Ain Pays de Cerdon a confié à l'aménageur concessionnaire (Groupement NOVADE/ BRUNET dont le mandataire est NOVADE), ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Ecosphère Innovation » anciennement dénommée « Pont Rompu ».

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence de l'organe délibérant de l'EPCI d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Le titre III prévoyant l'obligation de créer une Association syndicale libre (ASL) à laquelle sont tenus d'adhérer tous les propriétaires de lots, et envers laquelle les propriétaires sont tenus d'obligations, ainsi que des obligations à charge du cessionnaire ou locataire du lot au profit des autres utilisateurs de lots, ses dispositions peuvent être considérées comme contenant des stipulations pour autrui au sens de l'article 1205 du code civil.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc., et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la personne privée chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

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

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRÉCISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CÉDES OU LOUÉS

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font 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 utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant dans son dossier de création.

La destination est précisée dans l'avenant n°1 au présent CCCT (avenant propre à chaque lot).

Après achèvement des travaux, le constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment (ou "de l'établissement industriel") sans en avoir avisé l'aménageur de la ZAC au moins deux mois à l'avance. L'aménageur de la ZAC pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de 6 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 du constructeur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est spécifié dans l'avenant n° 1 de ce présent CCCT (avenant propre à chaque lot).

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (annexe 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les 3 mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.

Les travaux du réseau d'eaux usées seront réalisés dans un délai de 5 mois à partir de l'acte de cession ou de location.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

L'aménageur de la ZAC 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 PLU, POS ou du document en tenant lieu.
- la voirie définitive dans un délai de 12 mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, au concessionnaire ou l'association syndicale habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente ou l'association syndicale libre assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, ou à l'association syndicale tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis préalable de l'aménageur accompagné de l'analyse de l'architecte urbaniste désigné par l'aménageur.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3. Prescriptions énergétiques et environnementales

Les prescriptions environnementales et énergétiques à respecter impérativement sont précisées dans l'annexe 1.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des limite des prestations générales (annexe n°2) .

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, ou du document en tenant lieu, et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

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

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 30 jours, tout dépassement de ce délai entraînant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 26.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – RESEAUX DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Sans Objet

ARTICLE 13 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

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

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

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

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – GAZ

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

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 15 – TELECOMMUNICATIONS

15.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par

plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

15.2. Vidéocommunication, TNT, antenne collective

Sans Objet

ARTICLE 16 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

16.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'aménageur et l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'aménageur, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 24.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 24, afin que l'aménageur de la ZAC 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 (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 1 du présent cahier, te programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (annexe 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

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

16.2. Coordination des travaux

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

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

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte 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 de la ZAC.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre ce dernier et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance du constructeur ou des entrepreneurs intervenant pour son compte pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur de la ZAC, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

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

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 21 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association, dont un exemplaire est ci-annexé (annexe 3).

ARTICLE 19 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

19.1. Parties non construites

Sans Objet

19.2. Servitude réciproque

Sans Objet

19.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes (telles qu'elles apparaissent sur le plan de vente du géomètre) nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

19.4. Servitude liées aux prescriptions environnementales spécifiques.

Certains espaces privés sont dédiés au respect des prescriptions liées à l'arrêté préfectoral n° DDPP01-16-02 portant autorisation de capture ou destruction, altération, dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées en date du 4 janvier 2016 ainsi qu'aux différentes études d'impact transmises à l'autorité environnementale.

La localisation de ces espaces dédiés est mentionné sur le plan de vente établi par le géomètre. Les autres mesures éventuelles sont décrites dans l'annexe 1.

ARTICLE 20 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. 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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions.

ARTICLE 21 – ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

21.1. Création d'une ASL, modèle de statuts et objet

Il sera créé, entre tous les propriétaires de lots situés dans la ZAC, une ou plusieurs associations syndicales libres dont le modèle des statuts est ci-annexé (annexe 3).

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

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'association aux lieu et place de son bailleur. En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à ladite association syndicale.

Une association syndicale sera obligatoirement créée et aura pour objet principalement pour objet :

- La gestion et l'entretien de certains espaces verts de la ZAC répartis de la manière suivante :
 - o Certaines espaces verts privatifs ; essentiellement liés aux obligations environnementales de la ZAC. La ou les bandes latérales à la voirie principales sont liés notamment à des servitudes de réseaux.
 - o Espaces verts mentionnés en rose sur le plan (prairie fleurie) : cet espace est dédiée à une mesure environnementale est la propriété de l'aménageur ou de la communauté de communes.

Il est précisé que l'entretien des espaces verts liés aux mesures environnementales doit être réalisé de manière très spécifique, en respectant les principes édictés par le ou les arrêtés préfectoraux de la ZAC.

- La mise à jour de la signalétique propre à chaque entreprise sur le totem d'entrée des parcelles ;
- La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et acquéreurs de lots, et leur recouvrement.

La répartition des voix et des charges est indiqué dans le modèle de statuts joint en annexe 3.

21.2. ASL spécifiques

Des associations syndicales spécifiques pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage, télédistribution, etc...) auxquelles le constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente ou du bail.

Les voix sont alors réparties :

- en ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs ;
- -en ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m² de plancher construits.

21.3. Constitution automatique

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

Les statuts-types de l'association, qui demeurent ci-annexés (annexe 3), précisent notamment que, dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

ARTICLE 22 – ASSURANCES

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

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

ARTICLE 23 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Sans Objet

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 24 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur de la ZAC son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire de l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur de la ZAC un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2. Déposer sa demande de permis de construire si celle-ci n'a pas été déposée antérieurement (ou de permis d'aménager dans le cas de constructions accessoires à un réaménagement du lot, ou de projet nécessitant au préalable un permis d'aménager) dans un délai de 3 mois à dater de la promesse de vente ou de location ;

Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire et de l'arrêté préfectoral ICPE.
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 36 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par le constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

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

ARTICLE 25 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 24 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

ARTICLE 26 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC 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.

26.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 24, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de

ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 15/100 (15 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

26.2. Résolution de la vente

Avant toute résolution de vente, un emis een demeure sera établie dans les conditions de l'article 26.1

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 24 ci-dessus.

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

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

- 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 de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

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 de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

26.3. Résiliation de l'acte de location

Sans objet

26.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 27 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) , contrat de promotion immobilière (CPI) , bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC et dans le cadre des conditions fixées dans la promesse de vente et l'acte notarié, les terrains ou les

baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, 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 de la ZAC.

Le constructeur 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 du constructeur lui-même.

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

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 au sens de l'article 1601-1 du code civil.

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

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

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lu et approuvé

A JUJURIEUX

, le 30 avril 2019

le Président de la Communauté de Communes Rives de L'Ain Pays de Cerdon

Thierry DUPUIS



ZAC ECOSPHERE INNOVATION

ANNEXE 1 au CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain)

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CPAUEP)

ESPACES PRIVÉS

Vu et approuvé par le Président
de la Communauté de Communes
Rives de l'Ain - Pays du Cerdon
Thierry Dupois
Le 30-04-19



25 AVRIL 2019

SOMMAIRE



1- PRÉSENTATION DU PROJET	Page 3
1.1 – Introduction	Page 4
1.2 – Projet d'aménagement	Page 5
1.3 – Le paysage dans le projet	Page 6
2- PRESCRIPTIONS SUR LES ESPACES PRIVÉS	Page 7
2.1 – Description	Page 8
2.2 – Prescriptions générales	Page 10
2.3 – Gestion de l'eau	Page 12
2.4 – Principe d'accès au lots	Page 13
2.5 – Les corridors biologiques.....	Page 14
2.6 – Les hibernaculum	Page 15
2.7 – Principe de clôture	Page 16
2.8 – Palette végétale.....	Page 17
2.9 – Nuancier indicatif de façades	Page 21
ANNEXES	Page 22



1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 Introduction

Située sur l'axe stratégique de l'A40 et le long de la RD 184, La Communauté de Communes Rives de l'Ain / Pays de Cerdon, a créé une ZAC à vocation économique la ZAC ECOSPHERE INNOVATION.

Issue d'une longue réflexion intercommunale, la zone d'activité a été programmée pour accueillir une offre diversifiée, locale et plus largement départementale.

La ZAC ECOSPHERE INNOVATION a donc pour vocation d'accueillir des entreprises de différents horizons, répondant à une offre foncière diversifiée et adaptable en fonction des besoins.

Cette zone couvre une superficie d'environ 51 hectares dont 26,5 environ seront cessibles sous réserve d'une cohérence et de la réalisation des équipements. La différence importante entre la superficie de la ZAC et la surface cessible tient au fait qu'une partie est située en zone inondable et donc incessible pour d'éventuelles constructions.

L'urbanisation de la zone devra respecter le scénario d'aménagement retenu qui entre dans une démarche qualitative, respectueuse de l'environnement et des contraintes liées au risque d'inondation.

Le présent document propose de traiter du volet qualitatif des futures implantations, en tenant compte du projet, de son esprit et des éléments paysagers et environnementaux qui le composent.

1.2 Projet d'aménagement

Le projet d'aménagement de la ZAC Ecosphère Innovation est construit autour des thèmes suivants : Flexibilité, Adaptabilité, Réactivité et Qualité - environnementale et paysagère.

Flexibilité :

La desserte principale de la zone prenant son départ à partir du giratoire de la RD 1084, se déploiera selon l'axe de la RD 1084 vers l'est après avoir sur 150 m. suivi le bief des Agneloux. Cet axe primaire sera la colonne vertébrale de l'aménagement qui ensuite sera segmenté par des voiries secondaires orientées nord sud. Cette disposition permet au travers d'un geste simple et lisible, d'offrir un large éventail de possibilité de découpages fonciers répondant à de multiples possibilités. Elle permet également d'offrir dans au niveau de l'entrée, un Relais Information Service à destination des futurs usagers de la Zone. Sur un totem les informations essentielles y seront reportées et le mobilier sera conçu pour être mis à jour au fur et à mesure des implantation ou des mutations d'entreprises.

Cette voirie primaire aux courbes douces pour éviter la trop grande rectitude propice aux incivilités, sera ponctuée par deux placettes publiques. La première sera destinée à répondre à un besoin de multi-modalité : arrêt de Transports en Commun et petit parking de co-voiturage, tandis que la deuxième viendra marquer une rupture dans une longue séquence permettant l'amorce de deux antennes nord sud. Les deux placettes seront conçues en plateau traversant pour participer à la limitation des vitesses toujours préjudiciables à la sécurité des transits.

Un large espace arboré accompagnera un cheminement doux en long de cette voirie. A des fins autant économiques qu'environnementales, la voirie et le cheminement doux seront éclairés par la même ligne de luminaires, avec abaissement des puissances possibles aux plages horaires peu usitées (23 h. - 5 h.).

Adaptabilité

La répartition des activités de la zone prévoit une grande parcelle pour de la logistique à l'est de la ZAC, avant d'y arriver un vaste réservoir foncier qui pourra être découpé à la demande. Les surfaces pourront être comprises entre 1 000 M2 pour les plus petites à plus d'un hectare pour les plus grandes. Cette adaptation au marché est rendue possible grâce à des profondeurs de parcelles de l'ordre de 70 à 80 m. qui autorisent des découpages souples. La possibilité de coller au marché avec l'introduction d'antennes de voiries en impasse, mais optionnelle est une réponse adaptée à cette mouvance du marché.



Chaque antenne, conçue sur modèle reproductible propose une voirie et ses espaces publics, en y intégrant selon le besoin un espace de stationnement visiteurs et des plantations. Distinctes de la voirie principale, mais tout aussi qualitative, leur perception sera orientée autour de la notion de « quartier » ou d'îlot d'affaire, avec de petites parcelles. Cette notion d'îlot, permettra d'en décliner des thèmes paysagers.

Réactivité

La procédure de ZAC est par définition adaptée pour être réactive une fois enclenchée : c'est précisément le but des antennes de voirie perpendiculaires qui desservent des surfaces foncières intermédiaires : elles sont prévues, mais facultatives, car non directement nécessaires au bon fonctionnement de l'outil : au nombre de deux voire trois au maximum, elles découpent des sous secteurs d'aménagement, et donc pourront être réalisées selon les besoins : ainsi, elles préservent la possibilité de conserver des tenements conséquents (en cas de besoin) tout en redescendant la maille cessible à de petites valeurs (2500 M2).

Le programme de surface cessible sur le parc d'activités s'élèvera à 27 Hectares environ soit, 270 000 m2 de Surface de Plancher (SP) maximum.

1.3 Le paysage dans le projet

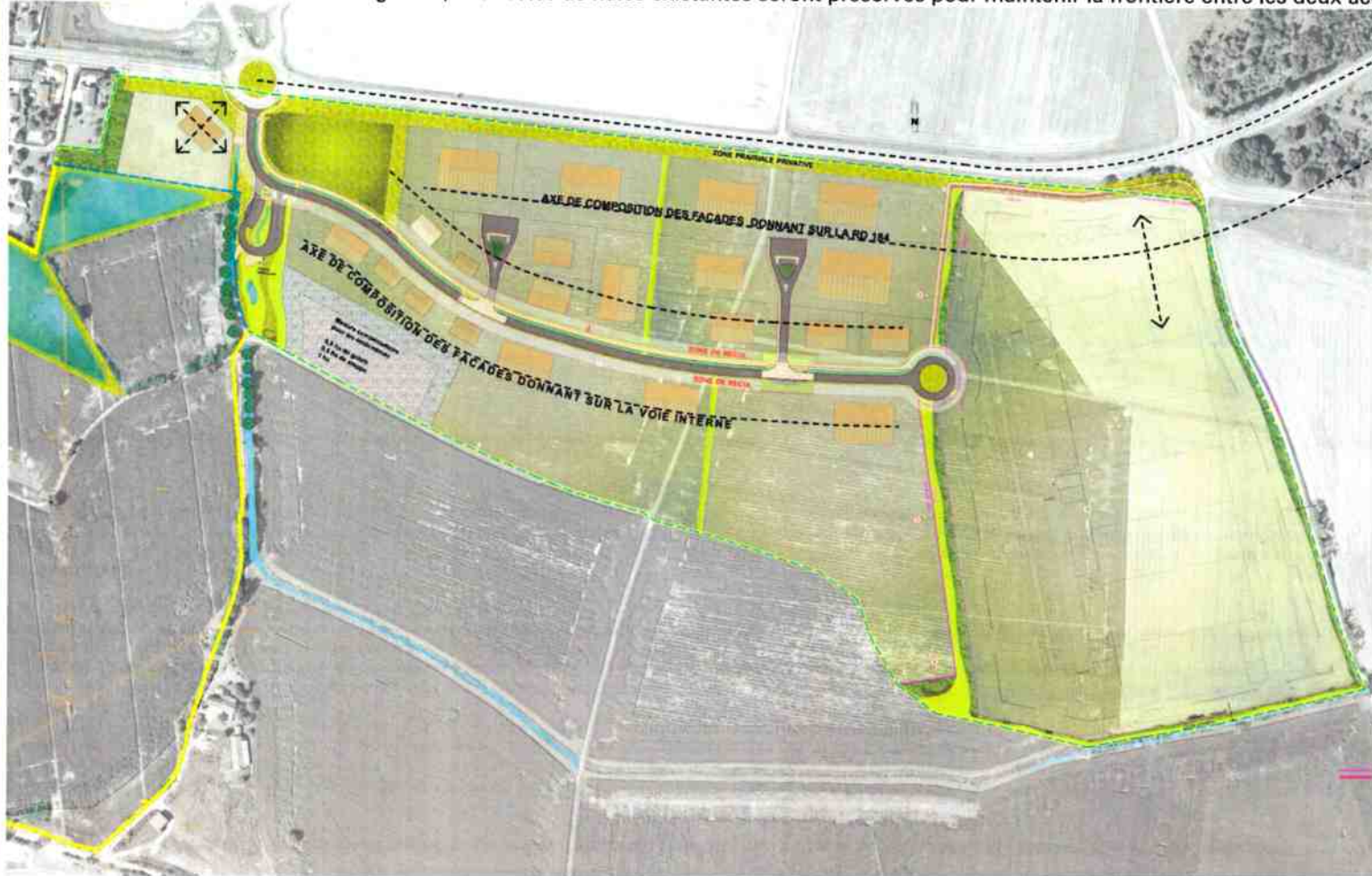
Paysage général:

L'un des enjeux majeurs est de créer une identité paysagère forte de la zone, et d'aménager les différents espaces publics et privés de manière cohérente et qualitative.

En premier point, une bande fleurie et arborée viendra en long de RD 1084 créer un premier plan qualitatif. Elles sera composée d'essences messicoles et fruitières pour participer activement à la qualité environnementale de la zone d'activité. Cette bande sera indifféremment réalisée sur espaces public et privés.

En second point des corridors biologiques internes (axés Nord-Sud), et réalisés selon un vocabulaire paysager naturel, permettront également le transit de la faune. Il s'apparenteront à une second axe de qualité environnementale de la zone d'activité.

Au sud, en lisière avec le domaine agricole, des restes de haies existantes seront préservés pour maintenir la frontière entre les deux activités.



Paysage des voiries:

- Les voiries publiques seront plantées et aménagées selon leur statut, voie principale et antennes secondaires, ainsi que les giratoires de distribution. Elles seront plantées d'arbres et d'arbustes (selon la rive de la voie) en forme naturelles ou libres de manière à relier les différents corridors entre eux.

L'entrée du parc (giratoire Nord), sera aussi aménagée. Un site d'information des usagers (R.I.S.) de la zone sera implanté en entrée de zone, mais à l'intérieur du parc.

Des cheminements doux accompagneront les espaces verts publics de voirie ainsi que l'aire de covoiturage et relieront avec le maillage externe de la ZAC



2. PRESCRIPTIONS SUR LES ESPACES PRIVÉS

2.1 Description

Les prescriptions ci-après décrites sont générales à l'aménagement des parcelles privées. Elles seront déclinées dans des fiches de lots spécifiques.

De manière générale, il faut retenir :

- Gestion de la façade de la RD 1084

Ce sera la façade majeure de la future ZAC. A cette fin, un aménagement paysager prairial sera réalisé en continuité de la voirie, sur espaces privés sur une profondeur de 10 m. Il n'y aura pas de stationnement, ni de zone de dépôt **visible** depuis la RD 1084. Ils seront masqués, soit par une haie vive (voir liste de végétaux), soit par un écran construit d'aspect identique à celui du bâtiment (même coloris, même matériau).

Les bâtiments seront implantés parallèlement à la RD 1084 (voir plan ci contre qui définit les axes de composition des façades).

- Gestion du risque lié aux secteurs inondables :

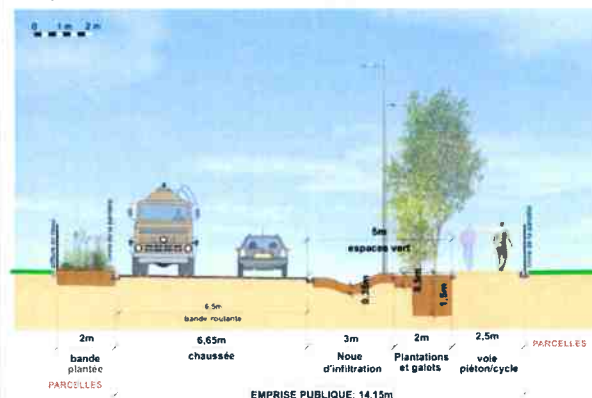
Des zones d'aléas faibles sont présentes sur le site (Porté à connaissance du 26 avril 2018). Deux zones sont prévues :
L'une où il est possible de construire des bâtiments et les remblais nécessaires aux seuls bâtiments seront admis.
L'autre où les aménagements sont possibles sans remblaiement. Dans ces zones les constructions seront interdites.

- Gestion des implantations dans la zone :

Les axes de composition des façades sont repérés sur le plan ci-contre et serviront de guide à l'implantation des bâtiments futurs. Un recul minimum de 10 m est demandé le long de la voie interne.



Coupe 1 - PRINCIPE VOIRIE



CI-CONTRE , COUPE TYPE DE
LA VOIRIE INTERNE DE
DESSERTE

2.1 Description

Un corridor interne aux lots, en axe Nord/Sud est demandé pour contribuer à l'équilibre environnemental du parc d'activité.

Le corridor sera implanté en limite de parcelle, sur une bande de 2m. de part et d'autre de la limite (soit 4m. en tout) à la charge de l'aménageur, avec la plantation d'une haie plantée en continuité dans les lots, pour relier la zone prairiale au Nord à l'espace agricole au Sud.

La fourniture et la mise en œuvre de la terre végétale sera à la charge de chaque acquéreur.

Dans cette bande végétalisée, les clôtures seront rehaussées au moins à 15 cm. du sol. Les plantations pourront être arbustives, **mais la continuité entre les haies de chaque lots devra être assurée.**



2.2 Prescriptions générales

1-PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Accès

Les accès se feront exclusivement depuis la voirie interne de la ZAC. Ils seront adaptés au besoin des activités (rayons de giration), d'environ 7,50 m de largeur, avec un portail coulissant de couleur identique aux grilles (voir annexe N°1).

Un détail d'entrée type est fourni plus avant. Ce détail inclut la position et le traitement des aires à conteneurs ainsi que la signalétique de la ZAC, signalant l'entreprise concernée.

Composition des façades

- Recul minimum des façades sur les voiries publiques desservant les parcelles : 10m (selon le plan de principe de recul des façades).

- Recul minimum des façades par rapport aux autres limites : 0 à 10 m.

- Obligation de composition de la plus longue façade, soit parallèlement, soit perpendiculairement à la voirie desservant la parcelle.

- Obligation de recouper au moins une fois tout les cinquante mètres, par un événement architectural adapté, les façades dont la longueur excède 50 m.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION (porté à connaissance du 25.04 2018)

Dans les secteurs d'aléas faibles, si le remblaiement est nécessaire, seuls les bâtiments et leurs accès peuvent l'être.

En aucun cas les parkings et espaces verts ne le seront.

Certains secteurs d'aléas faibles sont non constructibles (voir carte), mais restent aménageables.

Dans les secteurs d'aléas moyens, pas de construction.

2-PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Gestion de la parcelle

- Les lieux de stockage, lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, seront masqués, soit par une haie vive (voir liste de végétaux), soit par un écran construit d'aspect identique à celui du bâtiment (même coloris, même matériau).

- Les locaux conteneurs seront associés aux entrées et seront masqués par un muret de 1,80 m de hauteur en gabions avec une sortie sur la voirie desservant la parcelle (selon détail des entrées).

Hauteur des bâtiments

- Selon PLU

Couleurs, matériaux et aspects des façades

- Les couleurs des façades seront :

- Les nuances de gris selon nuancier proposé.
- Les surlignages colorés sont possibles sur les huisseries, menuiseries, lignes d'acrotères, etc...

- Les effets architecturaux d'entrée, de percements, de liaison, d'auvents, etc... pourront être soulignés d'une seule couleur autre que celle des façades.

- Les parements et bardages en bois (issus de cultures certifiées) sont possibles en conservant leurs teintes naturelles.

- Les matériaux biosourcés sont à privilégier sur la ZAC.

- Les enseignes seront intégrées au volume des bâtiments (surface maximum 10 % de la façade concernée).

- Les frises, logos, signalétiques propres à l'identité graphique d'une marque ou tout autre motif de communication de l'entreprise, devront être :

- soit intégrés à une enseigne,
- soit développés dans le volume d'une façade avec un maximum de 10 % de la surface concernée.

- Les capteurs solaires seront obligatoirement intégrés à des constructions.

Toitures

- Les pentes de toiture seront faibles avec acrotères aux limites du bâtiment. Les toitures seront traitées avec des matériaux mats pour éviter les reflets lointains. Toutefois la liberté est laissée, de travailler des capteurs d'énergie solaire en toiture orientés au sud.

- Pour les bâtiments tertiaires les toitures plates et/ou végétalisées sont vivement recommandées. Toutefois la liberté est laissée de travailler des capteurs d'énergie solaire en toiture orientés au sud.

Stationnements

- Parkings véhicules légers : plantés à raison d'1 arbre pour 4 places. Les arbres seront uniformément répartis.

- Un local vélo soit interne au bâtiment, soit externe sera mis à la disposition du personnel et des visiteurs. Dans le cas d'un local externe, il devra être couvert et clos en reprenant les matériaux du bâtiment (même coloris, même matériau) ou des éléments de mobiliers de la parcelle : gabions, treillis soudés teinte RAL 7016...

- borne de recharge : voir paragraphe Prescriptions Environnementales

Clôtures

Si les clôtures sont indispensables, elles seront :

Limites privatives entre les parcelles ou internes aux parcelles ou façade sur la RD 1083 :

- grilles treillis soudées de couleur 7016 (hauteur maximum 1,80 m). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.

Clôtures en limite avec le domaine public (voirie interne du parc d'activité) :

- modèle à barreaudage préconisé en annexe et lorsque la clôture délimite un espace prairial ou un corridor environnemental, la garde au sol de la clôture sera de 0,15 m minimum.

2.2 Prescriptions générales

3-PRESRIPTIONS PAYSAGÈRES

- Les espaces privés situés en façade de la RD 1084 seront végétalisés sur une largeur de 10 m (en système prairial, arbustif et arborés).
- La frontière Est sera plantée d'une haie bocagère à double strate pour limiter les perceptions lointaines.
- Les arbres d'ombrage des parkings seront des arbres tiges pris dans la liste suivante : *Prunus avium* sp, *Quercus pubescens*, *Tilia cordata*, *Acer platanoïdes*, *Ulmus glabra* ou *campestris*.
- Les essences utilisées dans les espaces verts seront empruntées à la liste en annexe et, en cas de réseau d'arrosage automatique, l'entreprise utilisera exclusivement de l'eau de pluie récupérée des toitures.
- Les espaces libres ne participant pas directement à la mise en valeur des accès, entrées ou lieu stratégique de représentation de l'entreprise devront être végétalisés en mixant différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées). Elles participeront à la biodiversité en regroupant un **minimum de 5 espèces différentes**. (essences majoritairement locales)
- Dans la mesure du possible, ces espaces verts seront implantés en continuité des espaces verts de la ZAC (haies et bandes boisées, espaces végétalisés...). L'ensemble de ces espaces verts devra représenter **20 %** minimum de la surface globale de la parcelle.
- Les espaces verts de représentation de l'entreprise pourront être plantés d'essences ornementales, aux mêmes conditions d'arrosage que précédemment.
- Le lot n°1 (grand lot à l'Est) sera protégé par un merlon boisé de type haie mixte naturelle à double strate)

Matériaux de sols : Hormis les surfaces de circulation des véhicules et les principaux accès piétons, les espaces ne devront pas être imperméabilisés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront perméables pour la moitié d'entre elles.

4-PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Éclairage des parties communes

Seules seront éclairées de manière permanente, avec horloge ou réducteurs de puissance les zones de parkings et de desserte des bâtiments ainsi que d'autres zones pour des raisons de sécurité. Les autres zones, si elles doivent être éclairées, le seront avec des appareils à détection de mouvement. Le choix des matériels ira vers des sources à faible consommation **avec optiques réfléchissant la lumière vers le sol**.

Le cas échéant, des appliques sur les bâtiments (teinte identique aux couleurs des façades) seront possibles **avec optiques réfléchissant la lumière vers le sol**.

Gestion de l'eau

En complément des prescriptions de l'Annexe 2 au CCCT (Cahier de limites de prestations générales, les eaux de ruissellement des parcs de stationnement pourront être collectées par le biais de noues paysagères végétalisées de faible profondeur et de pente douce. Une dépollution naturelle sera assurée par le ruissellement sur banquettes enherbées et par les plantes.

Les noues seront plantées d'espèces adaptées à une stagnation de l'eau (roseau, massette, typha, carex,...). Une composition buissonnante pourra accompagner par endroit les noues afin de renforcer la trame écologique. Ces noues ne dispenseront pas des obligations réglementaires en matière de pré-traitement des eaux de ruissellement ou de leur rétention selon les débits de fuite préconisés à la parcelle par le Dossier Loi sur l'Eau. Elles se contentent d'acheminer les eaux de ruissellement vers les lieux de stockage. Toutefois, compte tenu de leur caractère végétalisé, leur surface peut être comptabilisée dans le calcul des 10 % minimum, d'espaces verts imposés sur les parcelles.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales adapté aux besoins d'arrosage des plantations permettra de n'avoir aucun système d'arrosage automatique ou manuel branché sur le réseau d'adduction d'eau potable, ceci afin de limiter la pression sur la ressource en eau.

Economie d'eau dans la construction

Dans la construction, il est souhaitable d'utiliser :

- des économiseurs d'eau qui réduisent les débits d'eau,
- des dispositifs qui limitent ou réduisent la durée des puisages,
- des chasses d'eau ou des robinets de chasse à double commande qui réduisent les quantités d'eau utilisées dans les toilettes,
- des robinets mitigeurs mécaniques ou thermostatiques aux points de puisage d'eau chaude qui réduisent les quantités d'eau puisées en fournissant aussi vite que possible une eau chaude à la température désirée,
- des machines utilisant l'eau dont les besoins en eau sont réduits.

Énergie dans la construction

Il est rappelé qu'il faut **d'abord viser à la sobriété** et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une bonne isolation des bâtiments.

- La performance énergétique de la construction sera au minimum en accord avec la réglementation en vigueur.

L'approvisionnement de l'entreprise devra justifier d'au moins une source d'énergie renouvelable et pérenne (solaire, éolien, géothermique, biomasse etc...).

Les bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 10 000 M2 devront être équipés de capteurs photovoltaïques permettant de produire de l'énergie. La surface de ces capteurs représentera 20% minimum de la surface totale de la toiture.

Les locaux destinés à une occupation quotidienne seront orientés de manière à éviter les surchauffes estivales pour un meilleur confort des utilisateurs, et à réduire au minimum l'usage des climatiseurs. Sans exclusion d'autres techniques, les protections solaires adaptées et une ventilation nocturne des locaux font partie des facteurs de réduction de ces phénomènes de surchauffe.

Pour des raisons identiques de réduction des consommations d'énergie, les ouvertures au nord seront limitées ou seront réalisées avec des vitrages très performants.

Les lots supérieurs à 1 ha intégreront des bornes de recharges pour véhicules électriques dans leurs parcs de stationnement, au ratio de 1 borne par tranche de 10 places VL.

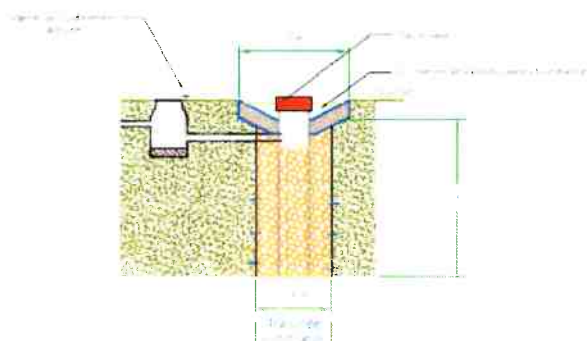
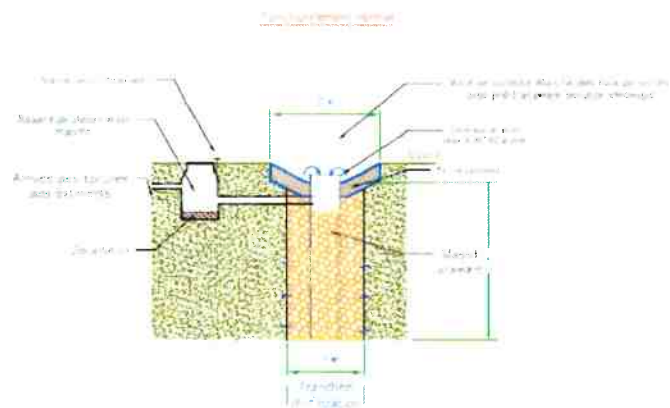
2.3 Gestion de l'eau

« Une gestion des eaux pluviales sera mise en place sur le projet :

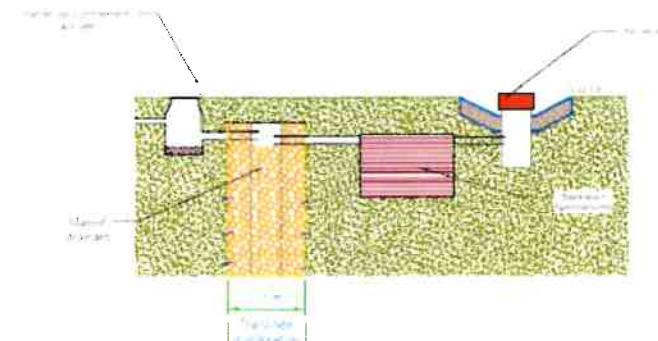
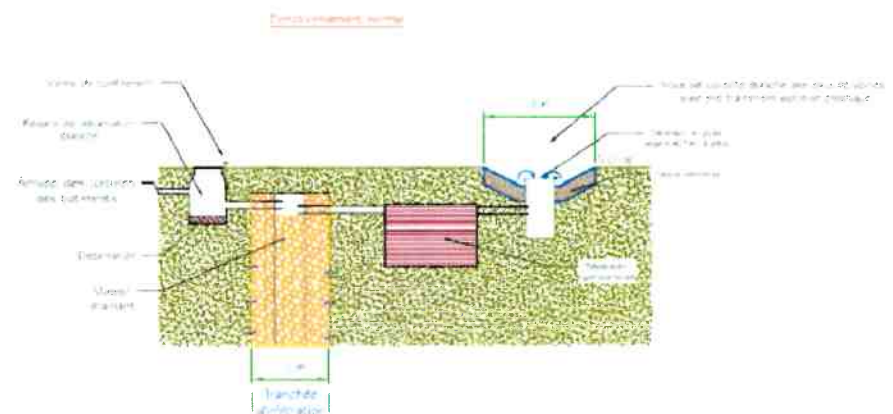
- *au niveau quantitatif : toutes les eaux pluviales seront collectées, gérées et infiltrées dans des ouvrages sur le site du projet. Ainsi il n'y aura pas de perturbations sur les parcelles voisines.*
- *au niveau qualitatif : les noues de collecte assureront un traitement rustique de la pollution et les zones à fort trafic seront raccordées en amont à des séparateurs hydrocarbures. »*

Dossier Loi sur l'eau

Coupe de principe lot privé à faible trafic



Coupe de principe Lot privé à fort trafic



2.4 Principes d'accès au lots

DESCRIPTION:

Les accès aux parcelles seront réalisés en tenant compte des paramètres suivants.

Portail coulissant d'ouverture de l'ordre de 7,5 m, mais selon le besoin, cette largeur pourra être supérieure.

D'un côté, le portail sera masqué par un muret gabion dont la longueur sera égale au portail à dissimuler.

De l'autre côté, une aire à conteneurs, masquée par un muret gabion de même hauteur et nature que le mur de dissimulation du portail permettra le stockage et la manutention des conteneurs à déchets.

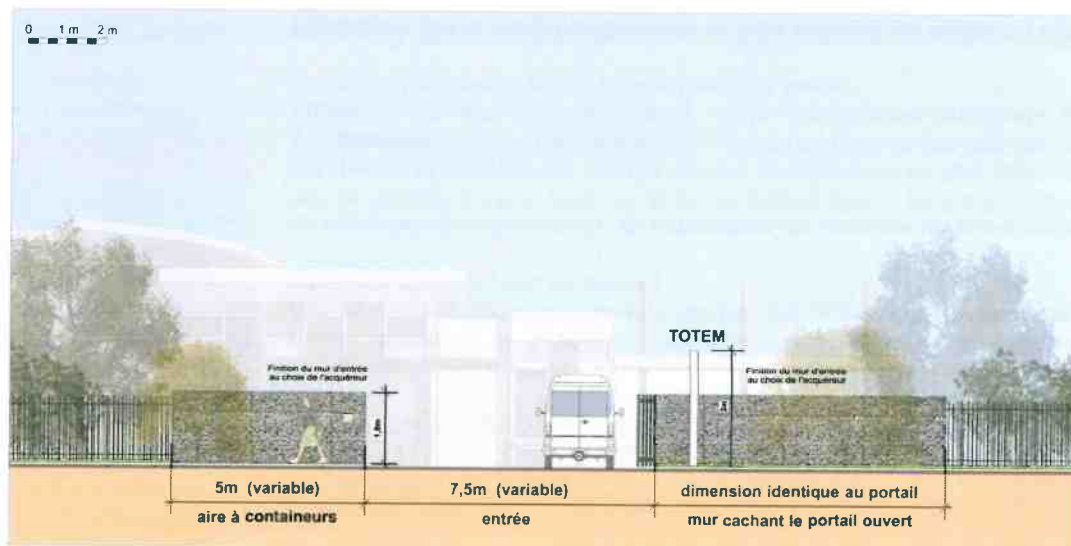
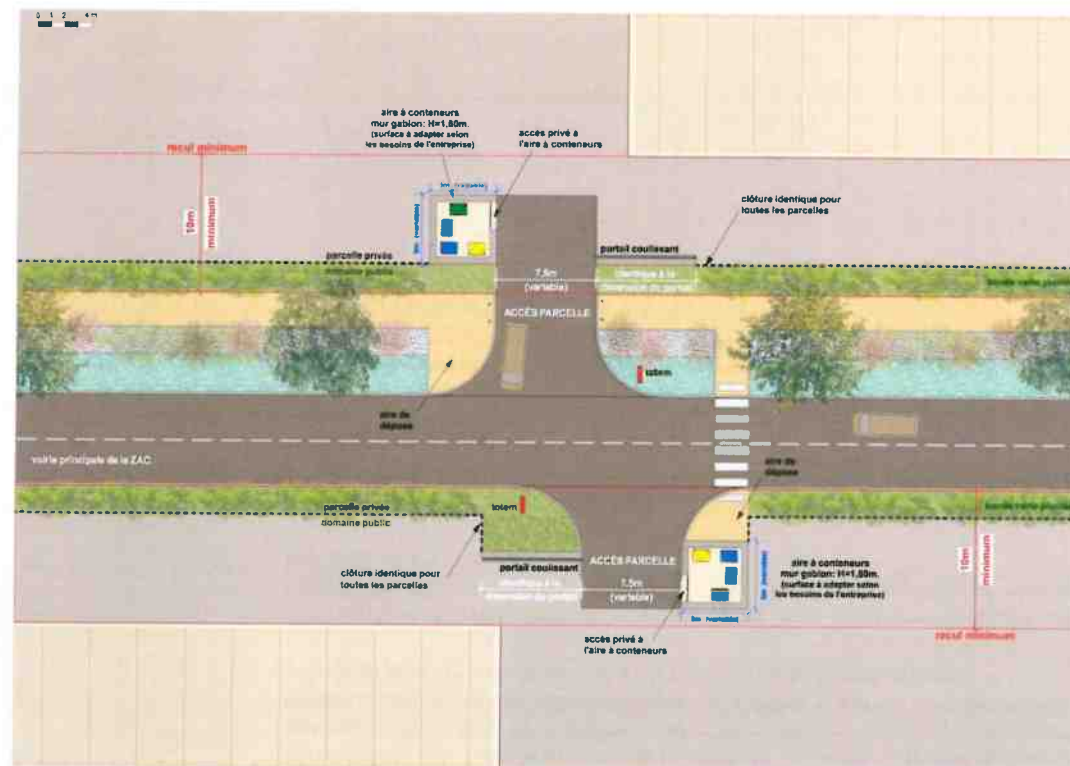
La clôture de séparation entre le domaine public et le domaine privé, si elle est nécessaire, sera du modèle décrit au chapitre spécifique.

Un totem d'entrée de lot pourra être implanté perpendiculairement à la voirie, à des fins de signalisation.

Une enseigne de l'entreprise pourra être implantée sur le muret gabion de dissimulation du portail, dans la mesure où ses dimensions n'excèdent pas les dimensions du muret support.

La différence entre les deux rives de la route est illustrée sur le croquis ci contre :

La rive sud, sans espace public conduira à une entrée en retrait de 5 m, induisant un décrochement de la clôture métallique, si elle est nécessaire.

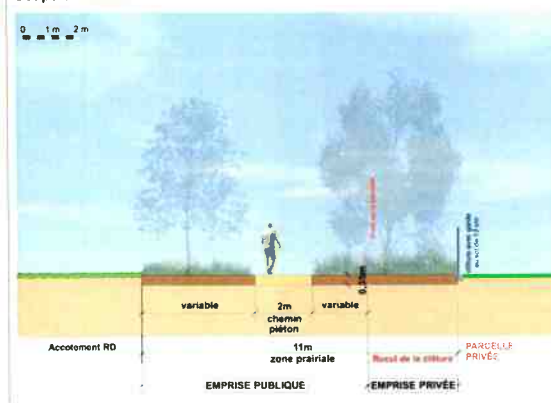


2.5 Les corridors biologiques

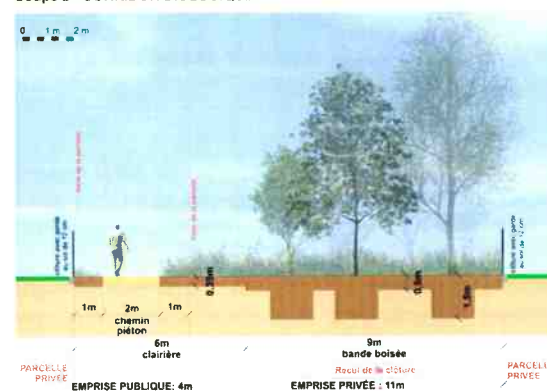


Coupes de principe (hors nivellement):

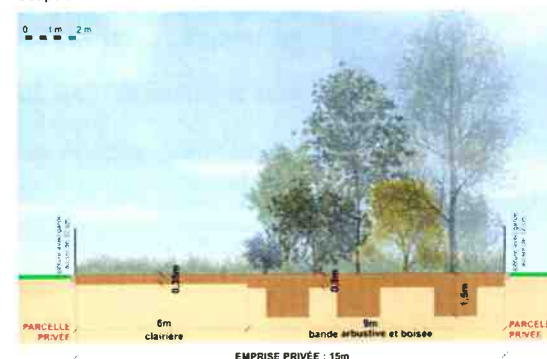
Coupe 6 - LIMITE NORD AVEC RD



Coupe 2 - CORRIDOR BIOLOGIQUE



Coupe 3 - CORRIDOR BIOLOGIQUE



Sur les parcelles est, un vaste corridor présentera une épaisseur de 15 m permettant de disposer d'une bande boisée généreuse de 6 à 9 m sur sa partie Est (essences et ports naturels pris dans la liste en annexe 2) et d'une bande libre (6 à 9m), enherbée sur sa partie Ouest.

Le corridor sera traversé par un chemin piéton sur la séquence Nord reliant le chemin de la voirie principal à celui longeant la RD 1084. Il pourra y être installé, de manière simple (sol perméable, simplement empierré et sablé sans bordures).

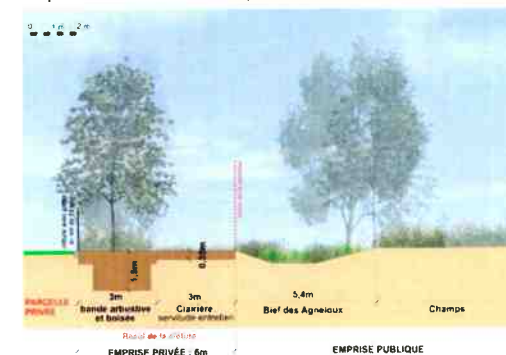
La séquence Sud du corridor se composera de la même partition : une bande libre de 6 à 9 m côté Ouest et une bande boisée de 6 à 9 m côté Est. Hormis l'absence de chemin piéton, la différence se fera dans la composition de cette bande boisée, qui sera complétée par une strate buissonnante, arbustive et arborée. Cette densification favorisera la diversité des milieux et des habitats pour la faune.

L'entretien des bandes boisées sera de type extensif, se limitant à des débroussaillages les premières années et à une ou deux fauches annuelles du secteur ouvert Ouest (selon prescriptions environnementales définies en amont pour les entretiens des espaces verts.) L'entretien de cette clairière permettra d'éviter une sensation anxiogène pour les piétons et cyclistes sur la séquence Nord.

Ces bandes boisées seront privées, mais non clôturées (clôture en retrait) de manière à assurer la circulation libre des espèces animales qui les emprunteront.

Au sud de la grande parcelle Est, il y aura une bande boisée, moins large : emprise 6 m. dont 3 libres pour entretien du bief des Agneloux (servitude entretien). (cf. Coupe 5)

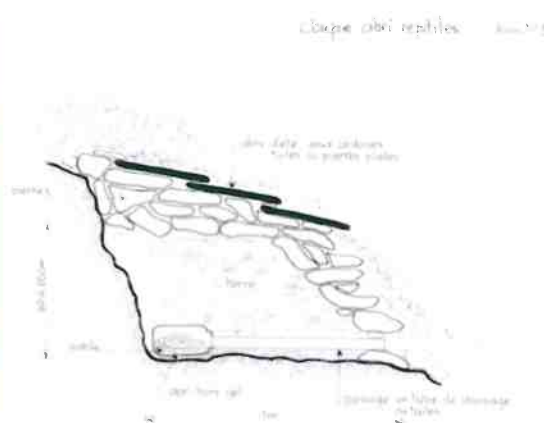
Coupe 5 - CORRIDOR BIOLOGIQUE (échelle: 1/100°)



2.6 Les hibernaculum



Photo Laure et Michael Ham, 16 février 2017 <https://loire.lpo.fr/2017/01/03/reptiles-et-amphibiens/hibernaculum-photo-laure-et-michael-ham-copie/>



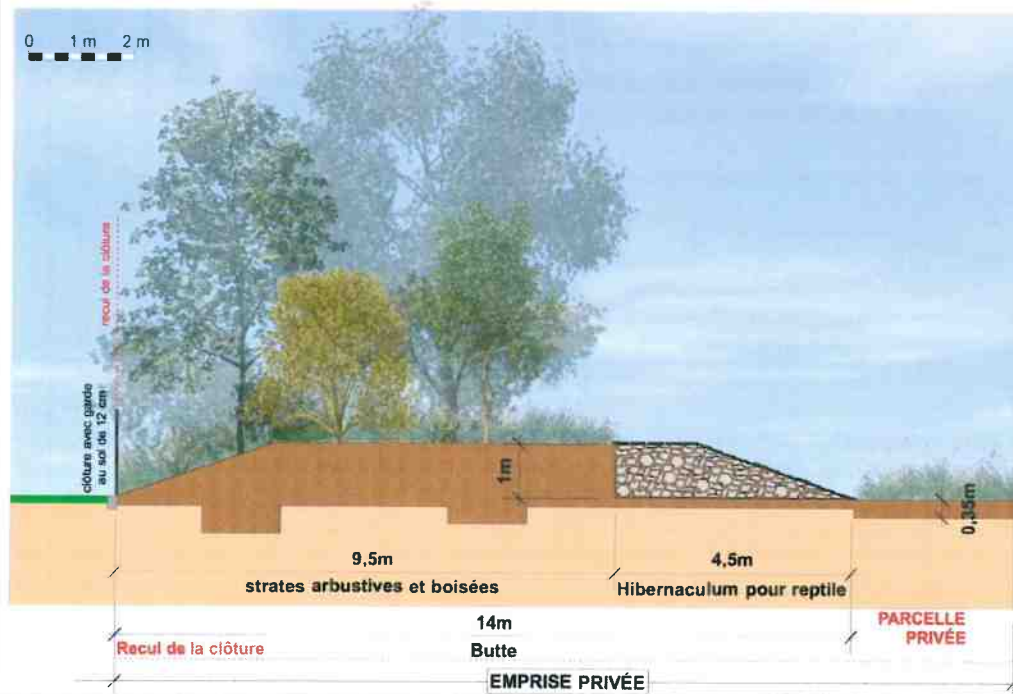
<http://www.labellangerais.org/actualite/installation-hibernaculum-reptiles/>

Des hibernaculum (abris naturels pour reptiles) sont prévus sur le site pour fournir un abri aux reptiles et plus particulièrement au lézard des murailles. Ces dernier représente un refuge artificiel permettant à ces espèces d'hiverner à l'abri du gel mais également de vivre toute l'année, leur apportant chaleur et nourriture.

Sa composition, comme en témoigne cet exemple et cette coupe de principe ci-contre, se base sur des matériaux de réemploi (branches, gravats). L'empilement de ces matériaux constitue des interstices et des cavités permettant à cette faune de s'abriter. L'hibernaculum peut être plus ou moins visible suivant sa réalisation. L'objectif est de l'intégrer à une butte plantée en limite privée. L'objectif est de l'orienter au sud afin que les pierres et l'abri entier captent le plus de chaleur possible. De plus, il est nécessaire de ne pas planter d'arbres à proximité pouvant créer de l'ombre à l'hibernaculum.

Ces abris, au nombre de 5, seront implantés sur domaine privé, et les clôtures devront avoir une maille mini de 10 cm, et être réhaussées d'au moins 15 cm. pour permettre la libre circulation des espèces auxquels ces abris sont destinés.

Coupe 4 - HIBERNACULUM



2.7 Principe de clôture

DESCRIPTION:

Les clôtures entre domaine public et espace privé **SUR LA VORIE INTERNE DU PARC D'ACTIVITÉ** seront à barreaudage de couleur grises **RAL 7016**.

Sur les limites nord (RD 1084), c'est à dire au niveau des zones prairiales, et plus généralement au contact des corridors biologiques, **une garde au sol de 0,15 m** sera mise en œuvre de telle sorte à permettre à la microfaune de transiter librement le long des couloirs environnementaux.



DIAGO EVO NV12

GRILLES BARREAUÉES EN ACIER GALVANISÉ À CHAUD AU TREMPÉ APRES FABRICATION.

La grille **NV12** présente un rang de barreaux rectangulaires disposés sur une face des lisses en alternance avec des barreaux carrés disposés sur l'autre face. Notre technique d'interpénétration des barreaux dans les lisses permet le positionnement et le soudage. La galvanisation à chaud au trempé après fabrication vient combler l'espace résiduel entre lisses et barreaux par du zinc et assure une exceptionnelle résistance à la corrosion, notamment sur toutes les parties internes ou externes, les zones d'appui et soudures (brevet déposé). Particulièrement adaptée pour les **collectivités**, parcs et le résidentiel collectif ou individuel. La pose s'effectue à l'avancement, en sol ou sur muret.



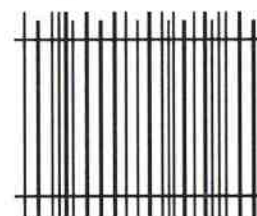
Interpénétration des
profils
Galvanisation à
chaud
Multi-angle
Robustesse



EDII I EC



GRILLES



Hauteur x Largeur (en mètre)	Hauteur Hors Sol (en mètre)	Section lisses (en mm)	Barreaux (en mm)
1,200 x 2,418	1,250	50x30	25x25
1,450 x 2,418	1,500		et
1,700 x 2,418	1,750		40x27
1,950 x 2,418	2,000		
2,450 x 2,418	2,500		

Autres hauteurs ou largeurs sur demande



EMBOUTS

En option, ils sont réalisés en matière plastique noire. Forme rectangulaire ou carrée. Livrés en sachet. À monter soi-même dans les barreaux.



Traitement

Acier galvanisé à chaud au trempé après fabrication suivant norme EN 1461.

Coloris

Thermolaquage par poudre polyester à haute adhérence, épaisseur mini 80 microns sur galva EN 1461.

Brillance	6005	7016	9005	6009	1019	3005	5008	7030	7039	8014	9010
Texture (sur demande)	1605	7116	1905	1609	1119	3305	1508	1730	1738	1814	1910
Tendance (sur demande)	Tenor	Oxide	Quartz	Bronte	Grey	Azurite	3006	9007	3650		

Autres coloris sur demande



2.8 PALETTE VÉGÉTALE : liste des végétaux composant les espaces verts internes des lots

Zones prairiales

Les zones prairiales se composeront d'un mélange d'annuelles et de vivaces mellifères favorisant les pollinisateurs. Affirmant les corridors biologiques, ces zones prairiales seront conforme au mélange ci-dessous.



MIELLÉE ANNUELLES & VIVACES CONNECT

► SEMIS DE PRINTEMPS ◀

26 variétés dont 8
vivaces et 3
bisannuelles

Hauteur
70 à 80 cm

Pluriannuelle

Description

Mielée Annuelles & Vivaces est un mélange très esthétique et composé de fleurs reconnues pour leur richesse en pollen et nectar. Cette source d'alimentation est **indispensable** aussi bien aux abeilles **domestiques** qu'aux abeilles sauvages. L'installation de ce mélange au printemps va permettre de fournir l'alimentation **nécessaire** aux butineuses jusqu'en automne, époque où la ressource est souvent moins importante, mais vitale pour passer l'hiver. Très rustique et nectarifère, ce mélange est idéal en extérieur des villes pour établir des transitions **favorables** aux abeilles domestiques entre milieux agricoles et les espaces périurbains. Il offre aussi un décor très qualitatif qui accompagne les **opérations** de communication autour de l'abeille, même dans les parcs et jardins de votre ville. Les 9 vivaces et les 3 bisannuelles présentes dans la composition **garantissent** une floraison précoce au printemps dès la deuxième année.

Connect

Les mélanges Connect associent les semences à une formulation mycorhizée spécifique aux mélanges de prairies fleuries. Issue d'un **programme** de recherche de notre service R&D, cette association permet d'améliorer la réussite et d'**optimiser** la floraison de vos prairies fleuries.

>> En savoir plus sur Connect

Conseil +

La présence d'annuelles sensibles au gel (Cosmos ou Helianthus) impose un semis au printemps. À la fin de floraison, tondre la parcelle à 10 cm de haut.



Lotus corniculatus



Fagopyrum esculentum



Cosmos sulphureus



Phacelia tanacetifolia



Cynoglossum amabile



Borago officinalis



Centaurea cyanus



Cosmos bipinnatus



Echium plantagineum



Coriandrum
sativum

2.8 PALETTE VÉGÉTALE : liste des végétaux composant les espaces verts internes des lots

HAIES

Implantées en limite de propriété avec les espaces publics, des haies naturelles ou fleuries seront obligatoires et plantées en doublement des clôtures.

Les végétaux plantés devront faire partie des familles suivantes :

ACER (Erables)
ALNUS (Aulnes)
CORNUS (Cornouillers)
CORYLUS (Noisetiers)
COTINUS (Arbre à perruques)
DEUTZIA (Deutzie)
ELEAGNUS (Eleagnus)
EUONYMUS (Fusains)
KERRIA (Corète du Japon)
LIGUSTRUM (Troènes)
MALUS (Pommiers)
MORUS alba (murier blanc)
PRUNUS (Cerisiers)
PHILADELPHUS
PHOTINIA (Photinie)
QUERCUS (Chênes)
SYRINGA (Lilas)
TILIA (Tilleul)
ULMUS (Orme)
VIBURNUM (Viornes)

Toute autre proposition devra faire l'objet d'une justification approfondie.

Les haies seront mixtes, elles devront au minimum comporter 3 variétés différentes.

L'utilisation de haie mono spécifique type conifère est proscrite.

Exemples d'arbustes 60/80



Cornus florida



Cornus stolonifera 'Flaviramea'



Corylus avellana



Deutzia magnifica



Philadelphus coronarius



Cotinus coccinea

Syringa vulgaris



2.8 PALETTE VÉGÉTALE : liste des végétaux composant les espaces verts internes des lots

Exemples d'arbustes 60/80



2.8 PALETTE VÉGÉTALE : liste des végétaux composant les espaces verts internes des lots

ARBRES

Les arbres d'ombrage des parkings seront des arbres tiges pris dans la liste suivante : *Prunus avium* sp, *Quercus pubescens*, *Tilia cordata*, *Acer platanoïdes*, *Ulmus glabra* ou *campestris*.



2.9 Nuancier indicatif des teintes de façades

Ci-après sont suggérées les teintes de gris 7000 à 7046 du nuancier RAL.

Sans être limitative cette gamme de gris moyens à sombres introduit 2 notions :

- Elle exclue en aplats les teintes les plus claires. (blancs et teintes très claires)

- Il ne s'agit que des teintes en aplat des façades et soubassements.

D'autres teintes plus claires ou plus vives pourront être utilisées à des fins de structuration architecturale des bâtiments (voir paragraphe concerné)

- Il s'agit des nuances de couleurs que les matériaux de revêtement devront respecter sans prescriptions particulières quant à leur nature.

- Elles ne concernent pas les toitures.



ANNEXES

ANNEXE 1: liste des végétaux composant la strate arborée et arbustives fruitiers de l'entrée et le long de la Départementale 1084, à la charge de l'aménageur

Nom français	Nom latin
Cerisier Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Cerisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Groseiller maquereau	<i>Ribes uva crista</i>
Groseiller rouge	<i>Ribes rubrum</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Mûrier sauvage	<i>Rubus fruticosus</i>
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
Noyer	<i>Juglans regia</i>
Pommier domestique	<i>Prunus domestica</i>
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>

ANNEXE 2: liste des végétaux composant les haies et les bandes boisées naturelles des corridors biologiques, à la charge de l'aménageur

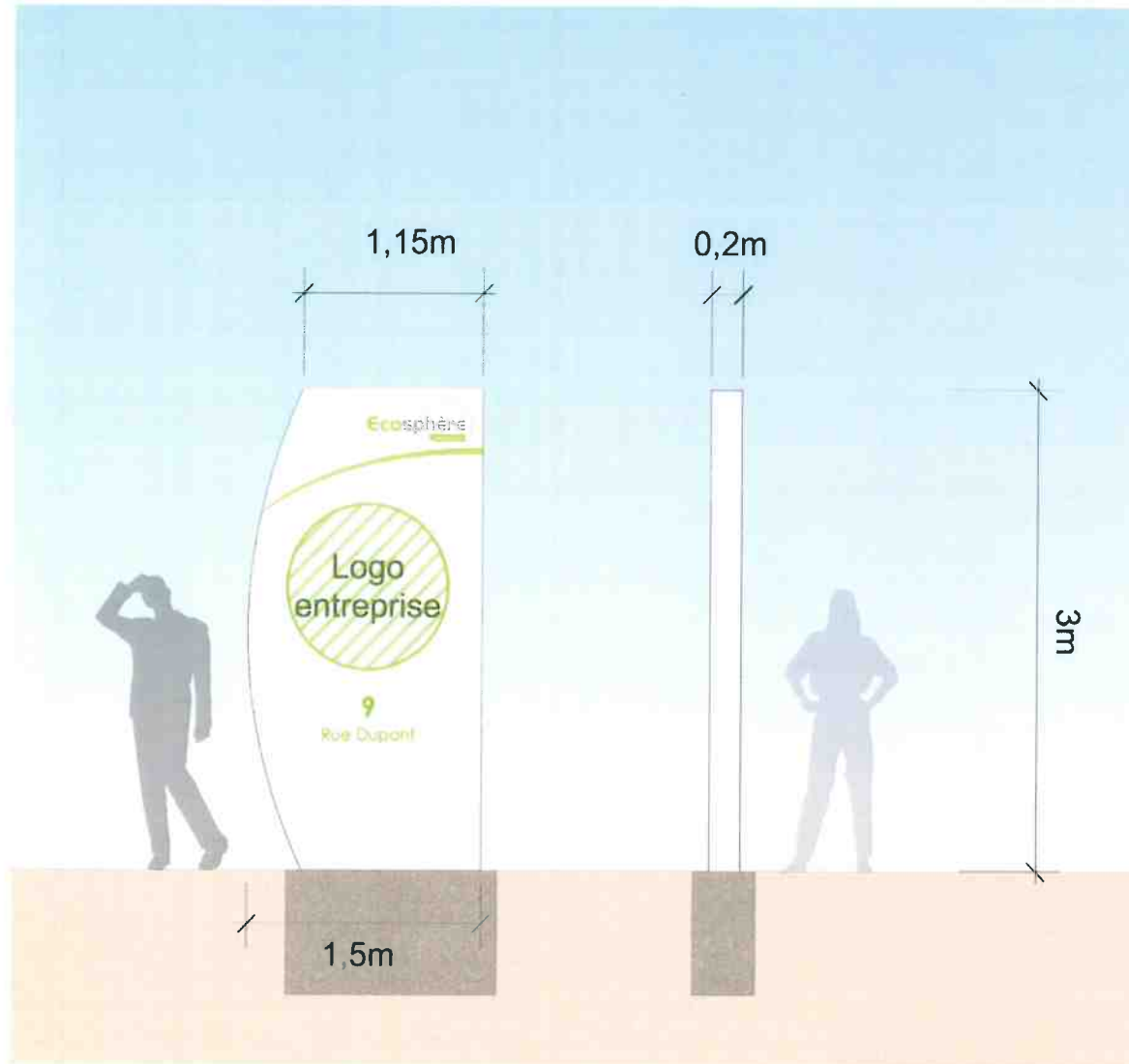
Liste des espèces recommandées dans le Rhône:
D'après le CCTP du Conseil Départemental et la
FRAPNA

Nom français	Nom latin
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Camérisier balais (chèvrefeuille des haies)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Cerisier Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Cerisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Genet à balai	<i>Cytisus scoparius</i>
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
Groseillier maquereau	<i>Ribes uva crispa</i>
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Mûrier sauvage	<i>Rubus fruticosus</i>
Myrtille	<i>Vaccinium myrtillus</i>
Néprum des Alpes	<i>Rhamnus alpinus</i>
Néprum purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Noyer	<i>Juglans regia</i>
Orme des montagnes	<i>Ulmus glabra</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
Ronce bleuâtre	<i>Rubus caesius</i>
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Viome lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viome obier	<i>Viburnum opulus</i>

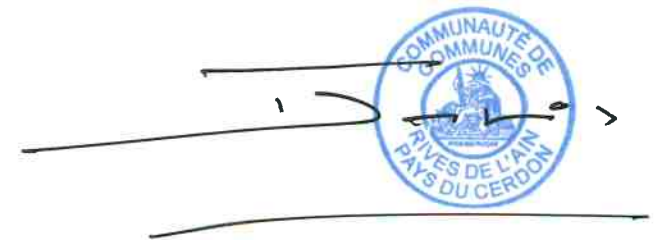
ANNEXE 3 : totem d'entrée dans les parcelles

Chaque entrée sera composée avec un totem dont les dimensions sont définies ci-après. Ces totems seront mis en œuvre par le parc ECOSPHERE INNOVATOPN ainsi que la réalisation des logos et autres inscriptions selon signalétique propre de l'entreprise.

Ce totem sera financé et mis en place par l'aménageur. En cas de changement de signalétique propre à l'entreprise, la modification du totem sera à charge de l'Association syndicale libre (ASL).



Le 30.04.19
Le Président
Thierry DUPUIS





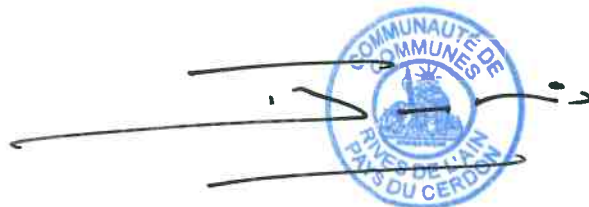
**Zone d'Aménagement Concerté
« Ecosphère Innovation »
Commune de Pont d'Ain et Saint Jean le Vieux**

**ANNEXE 2
AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)**

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES

*Vu et approuvé par le Président
de la Communauté de Communes
Rives de l'Ain - Pays du Cerdon
Thierry DUPOIS
Le 30.04.19*

30 avril 2019



SOMMAIRE

1. Avant-propos
2. Terrassement - Voirie - Accès piétons
3. Stationnement
4. Assainissement eaux usées
5. Assainissement eaux pluviales
6. Eau potable
7. Eclairage extérieur
8. Electricité
9. Téléphone et Fibre optique
10. Espaces verts
11. Gaz

1. AVANT-PROPOS : limites de propriété des sols

Le constructeur sera propriétaire d'une parcelle définie par le plan de découpage des lots établi par le géomètre.

2. TERRASSEMENT, VOIRIE, ACCES PIETON

TRAVAUX à la CHARGE de l'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE de l'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
Tous accès carrossables Poids Lourds jusqu'en limite de lots	Limite d'emprise de la parcelle	A la charge de l'acquéreur : Tous les travaux de voirie et terrassement situés à l'intérieur des parcelles, en particulier tous chemins desservant une construction depuis la limite de la parcelle	L'acquéreur sera propriétaire de la parcelle définie par l'aménageur suivante le plan parcellaire établi par un géomètre expert

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR
Tous travaux de construction de chaussée, stationnements, trottoirs, cheminements piétons dans l'emprise des voies publiques hors accès des parcelles sur l'emprise privée	Limite d'emprises des voies publiques	Tous travaux de voirie et circulation : 1) Situés à l'intérieur de la surface cédée 2) De création des entrées et accès depuis la voie principale avec reprise des bordures, du trottoir et de l'enrobé sur l'emprise publique 3) De raccordement entre la surface cédée et les voies publiques

3. STATIONNEMENT

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR
Les places de stationnement situées dans le domaine public	Limites du domaine public	Les places de stationnement prévues au PLU pour être réalisées en surface, à l'intérieur de la parcelle cédée

4. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR
Tous les travaux de réseau principal situé sous la voie publique ou en servitude sur la parcelle privatisée y/c station de relevage ainsi que les antennes de raccordement compris regard de branchement en limite de parcelle	Réseau principal et branchement particulier en limite de parcelle sur le domaine public	Tous les travaux de raccordement entre la construction et le réseau public Les travaux à la charge de l'acquéreur comprendront, entre autres tous les réseaux intérieurs aux constructions, ouvrages annexes, y compris la construction des regards de visite situés hors bâtiments. Si l'activité de l'entreprise nécessite le rejet d'eaux de process, celles-ci devront être gérées à la parcelle avec un pré-traitement garantissant la propreté des eaux avant infiltration. Cette disposition technique devra figurer dans le dossier de permis de construire.

5. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION
Tous les travaux de réseau principal situé sous le domaine public pour la gestion des eaux de voirie publique.	Réseau principal
TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR	
Tous les travaux de gestion des eaux pluviales de la parcelle à partir de la limite privative. Le dossier loi sur l'eau impose que le traitement des eaux pluviales soit assuré sur la parcelle privative sans rejet sur le domaine public. Les contraintes d'aménagement imposées sont : ○ <u>Rétention d'une pluie trentennale :</u> ○ <u>Gestion qualitative selon le type de lot :</u> ○ Présence d'un trafic important de véhicules : mise en place d'un traitement de la pollution chronique via un séparateur hydrocarbures se rejetant dans une noue de collecte (profondeur max 0,25m) raccordée à une tranchée d'infiltration ○ Faible trafic : mise en place de noues de collecte (profondeur max 0,25m et traitement rustique de la pollution) avec infiltration via une tranchée d'infiltration. Une isolation sera mise en place (feutre de bentonite) entre la noue et la tranchée d'infiltration. Toutes les eaux venant de toiture passeront dans un regard de décantation avant raccordement à la tranchée d'infiltration ○ <u>Gestion quantitative :</u> ○ Une rétention pour une pluie de 30 ans est imposée. Elle se traduira par la mise en place d'une tranchée d'infiltration de longueur 5,5 m / largeur 1m / profondeur 1m pour 100 m² d'imperméabilisation (toiture, voiries, ...). Donc le volume de tranchée à mettre en place est de 5,5 m³ / 100m² d'imperméabilisation (soit 1,5m³ de stockage d'eaux pluviales avec un 30% de vide)	

- Pour des pluies supérieures jusqu'à 100 ans, les eaux devront être contenues sur le lot : le principe de surinondation est à prévoir avec stockage dans les noues de collecte : 0,5 m³ / 100 m² d'imperméabilisation.
- Si le preneur de lot souhaite modifier la conception des noues proposées pour la gestion des eaux pluviales (mise en place de bassin de rétention/infiltration, ou autres types d'ouvrages...) une note hydraulique devra être jointe au PC présentant le respect des principes quantitatif et qualitatif définis ci-dessus.

L'utilisation de produit phytosanitaire sera proscrite et les ouvrages seront entretenus via un entretien mécanique.

- les drains autour de toutes les constructions et leur évacuation
- Les systèmes de relevage éventuel pour les niveaux non assainis gravitairement

6. EAU POTABLE

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR
Travaux de conduites principales sous voirie publique. Tous travaux de desserte incendie située sous voirie publique y/c les poteaux incendie . Notamment la mise en place sur deux secteurs de réserves d'eau enterrées pour la défense incendie de 240 m3 chacune. Ces installations seront réalisées conformément au recueil des fiches techniques du RDDECI du SDIS de l'Ain et plus particulièrement à la fiche FT n° 2-2-2-2	Conduite principale	Le constructeur aura à sa charge les travaux de branchement particulier de sa parcelle privative au réseau de distribution d'eau potable sous voirie. Cela comprend le génie civil, la tranchée, la fourniture et la pose d'une conduite de branchement de distribution d'eau potable, la réfection de tranchée sur le domaine public et la mise en place du regard compteur qui sera installé sur la parcelle privative avec le compteur adapté au besoin de l'acquéreur Tous travaux de distribution à l'aval du regard compteur pour la desserte en eau potable. Le constructeur devra notamment assurer : La désinfection de toute la desserte intérieure Les supprimeurs (sauf accord particulier de l'aménageur) Le réseau, les réservoirs et les bornes incendie complémentaires exigés par les Services de Sécurité, et particuliers au constructeur

7. ECLAIRAGE EXTERIEUR

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR
Tous travaux de pose et raccordement de câbles au départ des tableaux installés dans les postes de transformation pour desservir le réseau public	Domaine public	Tous travaux d'installation d'éclairage des constructions, des stationnements et des entrées
Tous travaux de pose et raccordement des appareils d'éclairage le long des voies, cheminements piétonniers, espaces libres destinés à revenir au domaine public		Tous travaux d'éclairage à caractère privé à l'intérieur de la parcelle cédée, alimentée à partir de comptages privés, ou relatif aux espaces collectifs à usage privatif ou des servitudes de passage piéton accessibles au public

8. ELECTRICITE

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR
Tous travaux de réseau public moyenne tension et postes de transformation de distribution publique. Génie civil du poste de transformation Cas d'une alimentation de lot en Haute tension : câble Haute tension situé sur le domaine public	Domaine public	Le constructeur aura à sa charge les travaux de branchement particulier de sa parcelle privative au réseau de distribution électrique à partir du réseau de moyenne tension ou des postes de distribution. Cela comprend le génie civil, la tranchée, le câblage, la réfection de tranchée sur le domaine public et la mise en place de la logette de branchement ou du poste privé en limite de parcelle.

9. TELEPHONE ET FIBRE OPTIQUE

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR
Tous travaux de génie civil de conduites de distribution sous voirie publique, y compris chambre de tirage et fourreaux de raccordement des parcelles jusqu'en limite de parcelle	Chambre de tirage sur conduite principale	Depuis la conduite principale à partir de la chambre de tirage jusqu'à la construction, tous travaux d'exécution des conduites.

10. ESPACES VERTS

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR
Tous travaux de plantation sur le domaine public (merlon, bassin, espaces de détente, etc.) et les espaces verts situés dans certaines parties privatives dont la gestion sera assurée une Association Syndicale libre (espaces mentionnés sur le plan de vente du géomètre) ainsi que certains espaces verts spécifiés au CPAUPE (Annexe 1 du CCCT) ainsi que sur le plan géomètre	Domaine public ou limite définie sur plan de vente	Tous travaux espaces verts sur le domaine privé hors espaces verts à charge de l'aménageur

11 GAZ

TRAVAUX à la CHARGE de L'AMENAGEUR	LIMITES DE PRESTATION	TRAVAUX à la CHARGE du CONSTRUCTEUR
Tous travaux de réseau public de distribution de gaz comprenant le génie civil et les canalisations principales	Domaine public	Le constructeur aura à sa charge les travaux de branchement particulier de sa parcelle privative au réseau de distribution du réseau gaz. Cela comprend le génie civil, la tranchée, le déroulage de la canalisation gaz pour le branchement, la prise en charge, le sablage, la réfection de tranchée sur le domaine public, les essais de conformité et la mise en place du poste de détente en limite de parcelle.

Le 30.04.19
Le Président
Thierry DUPUIS





Zone d'Aménagement Concerté

« Ecosphère Innovation »

**Commune de Pont d'Ain et Saint Jean
le Vieux**

ANNEXE 3

AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)

MODELE DE STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE dénommée

Association Syndicale Libre Ecosphère Innovation

*Validé par le Président
de la Communauté de Communes
Rives de l'Ain - Pays du Cerdon
Thierry DUPUIS
Le 30-04-19*



SOMMAIRE

TITRE I. – FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ. ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE.....	4
Article 1er - Formation.....	4
Article 2 - Membres de l'association.....	4
Article 3 – Objet de l'association.....	5
Article 4 - Dénomination	5
Article 5 - Siège	5
Article 7 – Prise en charge des espaces verts et équipements	5
Article 8 - Organe d'administration provisoire.....	6
TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	6
Article 9 - Composition	6
Article 10 - Pouvoirs	7
Article 11 - Convocation.....	7
Article 12 – Voix.....	7
Article 13 - Majorité.....	7
Article 14 - Tenue des assemblées	8
Article 15 - Ordre du jour.....	8
Article 16 - Délibérations	8
TITRE III. – ADMINISTRATION	9
Article 17 - Principe	9
Article 18 - Désignation	9
Article 19 - Réunions du syndicat et délibérations.....	9
Article 20 - Pouvoirs et attributions du syndicat.....	9
Article 21 - Le président.....	10
TITRE IV. – FRAIS ET CHARGES.....	10

Article 22 - Définition.....	10
Article 23 - Répartition et paiement des charges	10
Article 24 - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses.....	10
Article 25 - Mutations	11
TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES	11
Article 26 - Carence de l'association syndicale	11
Article 27 - Modification. Dissolution	11
Article 28 - Pouvoirs pour déclarer et publier.....	12
Article 29 - Élection de domicile.....	12

Annexe : Plan des surfaces entretenues par l'ASL

STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

TITRE I. – FORMATION. CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ. ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

ARTICLE 1ER - FORMATION

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, et les présents statuts.

Cette association syndicale libre existera entre d'une part les propriétaires des terrains dépendant de la ZAC Ecosphère innovation et cédés par l'aménageur et d'autre part l'aménageur et/ou la communauté de Communes Rives de l'Ain Pays de Cerdon, sis commune de Pont d'Ain et Saint Jean le Vieux, dont le périmètre est en pointillé bleu sur le plan joint en annexe, la contenance et les désignations cadastrales de chaque lot devant résulter tant des divisions foncières de la ZAC ainsi que des documents d'arpentage à établir.

ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

- 1 - Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots de la ZAC visé en l'article 1er.
- 2 - L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :
 - a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts ;
 - b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°) ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.
- 3 - L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

ARTICLE 3 – OBJET DE L'ASSOCIATION

Cette association syndicale a principalement pour objet :

- La gestion et l'entretien de certains espaces verts de la ZAC (cf. plan joint) répartis de la manière suivante :
 - o Espaces verts privatifs mentionnés en rouge sur le plan joint ; essentiellement liés aux obligations environnementales de la ZAC. La ou les bandes latérales à la voirie principales sont liés notamment à des servitudes de réseaux.
 - o Espaces verts mentionnés en rose sur le plan joint : cet espace est dédié à une mesure environnementale est la propriété de l'aménageur ou de la communauté de communes.

Il est précisé que l'entretien des espaces verts liés aux mesures environnementales doit être réalisé de manière très spécifique, en respectant les principes édictés par le ou les arrêtés préfectoraux de la ZAC.

- La mise à jour de la signalétique propre à chaque entreprise sur le totem d'entrée des parcelles ;
- La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et acquéreurs de lots, et leur recouvrement.

Elle peut également avoir pour objet :

- La création d'éventuels éléments d'équipement nouveaux ;

Dans le cadre de son objet principal, il n'est pas prévu que l'ASL devienne propriétaire des surfaces dont elle a la charge d'entretien.

Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 4 - DENOMINATION

Le syndicat sera dénommé : "Association Syndicale Libre Ecosphère Innovation ».

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé à l'adresse suivante : CCRAPC – Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays de Cerdon – Place de l'Hôtel de Ville 01640 JUJURIEUX.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par simple décision du président de l'association syndicale.

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 27.

ARTICLE 7 – PRISE EN CHARGE DES ESPACES VERTS ET EQUIPEMENTS

La prise en charge des espaces verts et équipements interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès que les travaux d'espaces verts seront achevés et réceptionnés.

À cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception (ou courriel avec accusé de réception) adressée 15 jours avant la réception.

Il sera remis au représentant de l'association syndicale libre le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux.

La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre, prise en charge de la gestion des équipements et espaces verts et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

ARTICLE 8 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- 1 - Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement administrée et représentée par le propriétaire de l'espace mentionnée en rose sur le plan joint (Aménageur ou communauté de communes).

Celui-ci agira au nom de l'association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité.

- 2 - La réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 9 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci doit être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

ARTICLE 10 - POUVOIRS

- 1 - L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'ASL
- 2 - Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association.
- 3 - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 11 - CONVOCATION

- 1 - L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année 2020.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite à l'ASL par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de ladite assemblée.

2° Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant l'assemblée. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux copropriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé ou courriel avec accusé de réception.

- 3 - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

ARTICLE 12 - VOIX

- 1 - Le propriétaire de la surface mentionnée en rose sur le plan joint (La Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays de Cerdon ou aménageur) possède 1/3 des voix.
- 2 - Les 2/3 du reste des voix sont répartis au prorata des surfaces des lots privés.

ARTICLE 13 - MAJORITE

- 1 - Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.
- 2 - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant, ensemble, de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

- 3 - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par un membre de l'ASL désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE 15 - ORDRE DU JOUR

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres à l'ASL par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou courriel avec accusé de réception) huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 16 - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le président, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception ((ou courriel avec accusé de réception) aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions.

Ce procès-verbal est certifié par le président.

TITRE III. – ADMINISTRATION

ARTICLE 17 - PRINCIPE

L'association est administrée par un bureau de 3 membres désignés par l'assemblée générale. (Président, un trésorier et un secrétaire).

ARTICLE 18 - DESIGNATION

Les membres du bureau sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et pour une durée de 3 ans. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 19 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

1 - Le bureau se réunit, sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du bureau sont prises à la majorité. Le bureau délibère valablement alors même que trois syndicats seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

2 - Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

ARTICLE 20 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le bureau a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux de la ZAC, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- Il fait toutes opérations avec les services postaux, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;

- Il établit le budget des dépenses d'administration ;
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- Il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense.
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

ARTICLE 21 - LE PRESIDENT

Le président, et en cas d'empêchement le trésorier, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

TITRE IV. – FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 22 - DEFINITION

Seront notamment supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 23, tous les frais et charges relatifs à l'entretien des espaces verts à la mise à jour des totems.

ARTICLE 23 - REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

1 – Les charges sont réparties de la manière suivante :

Pour les espaces verts :

Espace vert mentionné en rose sur le plan joint en annexe : charge 100% propriétaire (aménageur ou communauté de communes)

Espace vert mentionné en rouge sur le plan joint en annexe : répartition entre les propriétaires des lots cessibles, au prorata de la surface des lots.

La modification de la signalétique de chaque totem est à charge de l'entreprise concernée.

2 – Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

ARTICLE 24 - RECOUVREMENT DES SOMMES ET PAIEMENT DES DEPENSES

L'ASL est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; elle assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser l'ASL si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 mise en œuvre après mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

ARTICLE 25 - MUTATIONS

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigibles.

TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

ARTICLE 27 - MODIFICATION. DISSOLUTION

- 1 - Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.
- 2 - La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- 1° Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus ;
- 2° Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du président.

ARTICLE 28 - POUVOIRS POUR DECLARER ET PUBLIER

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles associés.

L'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 dispose :

« Art. 8. – La déclaration syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

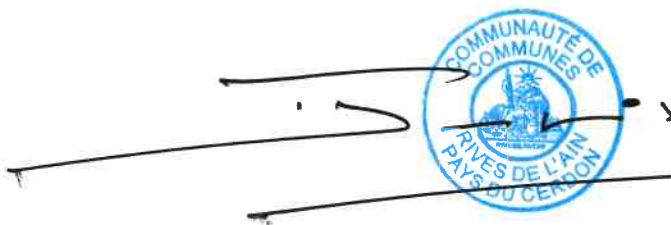
Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association. »

ARTICLE 29 - ÉLECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

Le 30.04.19
Le Président
Thierry DUPUIS



Plan des surfaces entretenues par l'ASL

échelle: 1/3500°

