



communauté
de l'auxerrois

Parc d'activités économiques à APPOIGNY (89) – Les Bries

AuxR_Parc

Cahier des Charges de Cession des Terrains CCCT

Adoption du présent cahier des charges, suivant délibération en date du 20/06/2019

Table des matières

Rappel des références juridiques.....	4
PREAMBULE.....	4
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Article 1.1 : objet du cahier des charges.....	5
Article 1.2 : force obligatoire du cahier des charges.....	5
Article 1.3 : surface maximum de plancher autorisée.....	6
Article 1.4 : modification du cahier des charges.....	7
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS.....	7
Article 2.1 : équipements communs.....	7
Article 2.2 : équipements particuliers (branchements).....	8
2.2.1 Electricité.....	8
2.2.2 Gaz.....	8
2.2.3 Téléphone et fibre.....	8
2.2.4 Eau potable.....	8
2.2.5 Eaux usées.....	8
Article 2.3 : Eaux pluviales.....	9
Article 2.4 : Défense incendie.....	9
Article 2.5 : Collecte des déchets.....	10
Article 2.6 : Signalisation.....	10
Article 2.7 : Aménagement paysager et aspect extérieur des lots.....	11
Article 2.8 : Travaux, aménagements et mobiliers à la charge des acquéreurs.....	12
CHAPITRE 3 – AGGRAVATION DES CHARGES.....	12
CHAPITRE 4 – CIRCULATION ET STATIONNEMENT.....	13
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.....	13
Article 5.1 : réalisation des travaux de construction.....	13
Article 5.2 : entretien extérieur des constructions.....	13
Article 5.3 : obligation de contracter une assurance.....	14
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX MUTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR.....	14
Article 6.1 : délivrance et vente des lots.....	14
Article 6.2 : mesurage, bornage, implantation.....	15

Article 6.3 : revente des lots	15
CHAPITRE 7 – GESTION DES LITIGES	15
Article 7.1 : règlement amiable des litiges	15
Article 7.2 : tribunal compétent	15
ANNEXES AU CCCT	16
Annexe 01 – Mesures pour la protection de l’environnement	16
Annexe 02 - Contacts utiles (sous réserve de changement)	17
Annexe 03 – Plan des macro-lots	18
Annexe 04 – Tableau de répartition des prestations entre l’aménageur et les acquéreurs	19
Annexe 05 – Détail des ouvrages	20
A5-1 / Muret d’accès aux parcelles	20
A5-2 / Portails d’accès aux lots	21
A5-3 / Clôtures sur limites adaptables (localisation)	22
Annexe 06 – arrêté préfectoral du 21 juillet 2014	24
Annexe 07 – principes de gestion des déchets	29

Rappel des références juridiques

(Article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et Article R. 311-19 du Code de l'urbanisme)

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, toute cession de terrain situé en zone d'aménagement concerté (ZAC) **doit s'accompagner d'un cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.**

Le cahier des charges **peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.** L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut approuver le cahier des charges.

Le cahier des charges est **annexé aux contrats de cession** et d'autres formes de mise à dispositions. La condition juridique des terrains équipés et cédés (ou mis à dispositions des utilisateurs) dépend tout autant des normes d'urbanisme applicables, que des contrats passés entre les aménageurs et acquéreurs ou preneurs.

Cahier des charges de cession des terrains du Parc d'activités économiques AuxR_Parc

(Article L. 311-6 du code de l'urbanisme)

PREAMBULE

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles essentielles de caractère privé qui aideront les propriétaires et les locataires des lots à maintenir la qualité environnementale d'AuxR_Parc.

Il est rappelé que la Communauté de l'Auxerrois, dans un souci de faciliter la vie des usagers et de pérenniser la qualité des espaces collectifs, a décidé d'intégrer immédiatement dans le domaine public les voiries, réseaux et espaces verts de la Zone d'aménagement concerté.

Cette volonté forte est un avantage conséquent pour les usagers du parc d'activités, puisqu'ils ont dès l'origine la certitude d'un entretien régulier des espaces communs, voiries et réseaux et d'un renouvellement des installations collectives.

En contrepartie de cet effort permanent, la Communauté de l'Auxerrois, soucieuse de l'environnement et de la qualité de vie des usagers et des visiteurs, est en droit d'attendre un soin particulier apporté par les propriétaires, les locataires et leurs entreprises pendant la période de construction.

Le cahier des charges ci-après exposé décrit les règles minimum à observer pour une meilleure vie en collectivité au sein du parc d'activités.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 : objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objets :

- de fixer les règles de caractère privé du parc d'activités pour la cession ou la concession des terrains issus de l'élaboration de la ZAC appelée « AuxR_Parc », dont les modalités sont définies à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme.
- de fixer les conditions de reventes ou de locations successives consenties par les premiers acquéreurs.
- en matière de construction et d'aménagement des lots :
 - de préciser les dispositions fixées dans le règlement de la zone UEc du PLU (1).
 - de décrire les travaux, aménagements et mobiliers à la charge des acquéreurs.

Le présent cahier des charges fait l'objet des mesures de publicité mentionnées à l'alinéa 2 de l'article R. 311-5 du code de l'urbanisme.

Son approbation figure en page de garde du CCCT.

(1) PLU de référence : Règlement adopté par délibération du 28/09/2018 approuvant la modification simplifiée du PLU d'Appoigny.

Article 1.2 : force obligatoire du cahier des charges

Les règles visées à l'article 1er s'imposeront :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du parc d'activités.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du parc d'activités. En cas de transgression et de différent, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

Article 1.3 : surface maximum de plancher autorisée

Tableau définissant, par lot, la surface maximum de plancher autorisée au sens de l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme

N° du lot	Secteurs	Surface du lot (1)	surface maximum de plancher autorisée (2)
01	Nord	16 510, 00 m2	33 020, 00 m2
02	Nord	14 100, 00 m2	28 200, 00 m2
03	Nord	12 970, 00 m2	25 940, 00 m2
04	Nord	13 380, 00 m2	26 760, 00 m2
05	Nord	17 420, 00 m2	34 840, 00 m2
06	Nord	17 180, 00 m2	34 360 , 00 m2
07	Nord	6 920, 00 m2	13 840, 00 m2
08	Nord	12 170, 00 m2	24 340, 00 m2
09	Nord	10 650, 00 m2	21 300, 00 m2
10	Nord	15 030, 00 m2	30 060, 00 m2
11	Nord	13 990, 00 m2	27 980, 00 m2
12	Sud	13 810, 00 m2	27 620, 00 m2
13	Sud	14 360, 00 m2	28 720, 00 m2
14	Sud	21 310, 00 m2	42 620, 00 m2
15	Sud	18 220, 00 m2	36 440, 00 m2
16	Nord	7 090, 00 m2	14 180, 00 m2
17	Nord	10 560, 00 m2	21 120, 00 m2
18	Nord	13 967, 00 m2	27 934, 00 m2
19	Nord	16 432, 00 m2	32 864, 00 m2
20	Nord	16 329, 00 m2	32 658, 00 m2
21	Nord	15 655, 00 m2	31 310, 00 m2
22	Nord	21 850, 00 m2	43 700, 00 m2
23	Nord	30 963, 00 m2	61 926, 00 m2
34	Nord	1 300, 00 m2	2 600, 00 m2
35	Nord	1 700, 00 m2	3 400, 00 m2
Total lots cessibles		353 866, 00 m2	707 732, 00 m2

Pas de lot n°24 à 33

(1) Surface indicative avant bornage.

(2) La surface maximum autorisée lors de la demande de permis de construire est de deux fois la surface obtenue par bornage

Attention : Se référer également aux dispositions du PLU relatives à l'emprise au sol et à la hauteur maximale des constructions.

Les annexes 03 et 5-3 illustrent respectivement le plan des macro-lots et la numérotation des lots.

Article 1.4 : modification du cahier des charges

Toute modification du présent cahier des charges sera soumise aux dispositions du code de l'urbanisme.

Le projet de modification sera soumis pour avis aux occupants de la zone.

La modification donnera lieu à une délibération du Conseil communautaire notifiée aux occupants.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS

Article 2.1 : équipements communs

Le parc d'activités comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voies de desserte routière, cycle et piétonne
- réseaux secs (ERDF, GRDF, Telecom...),
- éclairage public,
- eau potable et défense incendie,
- Noues & bassins pour récupération des eaux pluviales de la voirie publique,
- ouvrages d'assainissement des eaux usées,
- espaces verts,
- mobilier urbain,
- signalétique.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

Lesdits équipements sont figurés sur le plan d'aménagement et pièces du dossier de réalisation de la ZAC.

Ils sont propriété de la Communauté de l'Auxerrois qui est chargée de l'entretien et du renouvellement.

La Communauté de l'Auxerrois et ses ayants droits pourront utiliser la voirie et les réseaux du Parc d'activités pour l'aménagement des terrains voisins, sans que les acquéreurs des lots ne puissent s'y opposer.

Article 2.2 : équipements particuliers (branchements)

2.2.1 Electricité

Les coffrets de branchement électrique (et gaz éventuellement) seront installés sur la propriété de l'acquéreur en limite du domaine public pour en permettre l'accessibilité. La desserte électrique est à la charge de l'acquéreur.

2.2.2 Gaz

Sur l'emprise de l'axe principal une conduite gaz a été mise en place.

Les acquéreurs pourront se raccorder au réseau gaz naturel en faisant une demande à l'interlocuteur privilégié GRDF (coordonnées en annexe 02)

GRDF accompagnera les Maîtres d'Ouvrages dans leurs choix énergétiques et dans la construction de solutions adaptées à leurs enjeux grâce à des solutions couplant gaz naturel et EnR performantes et économiques répondant à la réglementation thermique en vigueur.

GRDF réalisera les travaux en domaine public en mettant en œuvre les techniques appropriées pour réaliser les traversées de chaussée.

2.2.3 Téléphone et fibre

Le regard de branchement du réseau téléphonique est installé sur la propriété à proximité du domaine public.

La desserte téléphonique en cuivre ou (et) en fibre est à la charge de l'acquéreur.

Les services de télécommunication électronique sont également à la charge de l'acquéreur.

2.2.4 Eau potable

La conduite de branchement sur le réseau d'eau potable est en attente au droit de l'entrée charretière de la parcelle.

La fourniture et l'installation du compteur et du regard d'eau potable sont à la charge de l'acquéreur et seront réalisés par le gestionnaire du réseau.

2.2.5 Eaux usées

Un regard de visite des eaux usées sera mis à disposition des acquéreurs au droit des entrées charretières, sur le domaine privé. Le raccordement au collecteur des eaux usées sur ce regard sera obligatoire.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être raccordées sur le réseau des eaux pluviales. A l'inverse, les personnes ne doivent en aucun cas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Article 2.3 : Eaux pluviales

Les propriétaires des lots devront construire des dispositifs individuels d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales provenant des surfaces couvertes (toitures...), à l'intérieur de leur propre lot.

Les eaux pluviales générées par les aménagements internes à chaque lot seront gérés à la parcelle jusqu'à une occurrence trentennale.

Chaque acquéreur devra mettre en place un dispositif de régulation imperméabilisé avec décantation (bassin ou noue) et équipé d'une lame syphoïde.

Les ouvrages de régulation seront dimensionnés pour une pluie trentennale et pour un débit de fuite variable suivant la surface de la parcelle. Les valeurs prises en compte sont les suivantes :

- Parcelles surface $\leq 0,5$ ha : 20 l/s/ha ou 5 l/s minimum
- Parcelles surface $> 0,5$ ha et $\leq 1,5$ ha : 10 l/s/ha
- Parcelles surface $> 1,5$ ha à $< 2,5$ ha : 3 l/s/ha
- Parcelles surface $\geq 2,5$ ha (application du PLU) : 2 l/s/ha

Les eaux de ruissellement ainsi régulées au niveau de chaque parcelle, sont collectées dans un réseau d'eaux pluviales canalisé gravitaire qui rejoint les bassins de régulation suivants : « bassin Sud » pour la zone Sud, « bassin Nord 1 » et « bassin Nord 2 » pour la zone Nord.

Article 2.4 : Défense incendie

Conformément aux exigences du SDIS, la défense incendie de la ZA est assurée sur le site au moyen de 10 poteaux, espacés au maximum de 200m.

Les poteaux mis en place seront raccordés au réseau par une canalisation de DN100 et seront équipés de 2 sorties DN100. Ils devront avoir un débit de 100m³/h sous 1 bar de pression.

Ces poteaux incendie seront incongelables de type 2 x 100. Ils seront raccordés sur la conduite principale eau potable en Ø 200 sur la zone Nord et en Ø 100 sur la zone Sud.

Les poteaux doivent être conformes aux normes NF S 61-213.

Ensuite, en fonction des projets de construction des bâtiments, la défense incendie sera déterminée par :

- le futur règlement départemental de défense incendie (RD DECI, en cours d'élaboration),
- et / ou une analyse de risques particulière.

Article 2.5 : Collecte des déchets

La Communauté d'Agglomération est compétente en matière de prévention, collecte et de traitement des déchets ménagers sur l'ensemble de son territoire.

Sous certaines conditions les déchets des activités non-ménagères peuvent être intégrés.

Les occupants du site demeurent responsables de l'élimination de leurs déchets en conformité avec la réglementation.

Les occupants sont invités à prendre contact avec le Service collecte et élimination des déchets de la Communauté de l'auxerrois, qui les conseillera notamment sur les filières de collecte et d'élimination possibles.

L'annexe 07 présente les principes généraux de gestion des déchets non ménagers.

Article 2.6 : Signalisation

Des panneaux de signalisation de police et du marquage au sol seront installés sur le domaine public. Les panneaux indicateurs seront à la charge de la Communauté de l'Auxerrois, qui devra en assurer le renouvellement. En contrepartie, les propriétaires ou locataires devront respecter ladite signalisation mise en place.

Une signalétique du Parc d'activités est réalisée par l'aménageur en concertation avec les gestionnaires de la voirie. Il permet de guider les usagers depuis les principaux axes de circulation et la sortie d'autoroute.

Un Relai information service est réalisé par l'aménageur en entrée de zone, il permet d'identifier les entreprises et services installés sur le Parc d'activités.

Les seuls éléments de signalétique d'entreprise, à la charge des preneurs, sont définis par l'article 11-7 du PLU :

- sur le muret d'entrée de lot ;
et
- sur la façade du bâtiment (sans dépasser le volume du bâtiment) ou en position basse devant le bâtiment.

La signalétique d'entreprise est illustrée dans la demande de permis de construire.

Les symboles ou enseignes à connotation religieuse, sectaire ou communautariste sont formellement interdites sur les lots que ce soit sur les façades visibles depuis la rue ou non ainsi que sur le terrain qu'il soit visible depuis la voie publique ou non.

Article 2.7 : Aménagement paysager et aspect extérieur des lots

La Communauté de l'Auxerrois prévoit dans son programme d'aménagement les plantations suivantes :

- *arbres de hautes tiges, en cépées, jeunes plans forestiers et arbustes sur espaces publics, merlons paysagers et pour constitution de haies vives d'essence variées ;*
- *plantes vivaces sur espaces publics ;*
- *plantes héliophytes dans les noues de collecte des eaux pluviales ;*
- *engazonnement pour les noues et les fonds de bassins pluviaux ;*
- *prairies fleuries dans les espaces publics.*

L'aménageur prévoit un préverdissement par la réalisation de haies vives d'essences variées en périphérie des lots.

Les plantations et espaces verts privatifs devront être entretenus régulièrement par l'acquéreur afin de donner une image valorisant à la ZAC.

Il ne devra pas y être apporté de modification par ajout ou suppression de plantations.

En cas de nécessité de replanter (mort d'une plante, arbre, arbuste...), les propriétaires des lots voisins devront en aviser la Communauté de l'Auxerrois.

Dans l'intérêt de tous les acquéreurs de la ZAC, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

A titre indicatif les espaces engazonnés privatifs devront être tondu régulièrement.

Les prairies fleuries privées devront être fauchées au moins deux fois par an.

Toute clôture en mauvaise état, ou cassée devra être remplacée.

Tout arbre ou arbuste, mort ou abattu devra être remplacé par une essence de même nature ou similaire afin de respecter la palette végétale choisie en respect du dossier CNPN. Les sujets morts ou abattu devront être évacués dans une filière appropriée.

D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

La Communauté de l'Auxerrois, aménageur, se réserve le droit, après mise en demeure, en cas de non entretien des parcelles privées, de se substituer au propriétaire des lieux défaillant ou absent pour assurer ledit entretien. Les frais inhérents lui seront réclamés par voie de titre de recette exécutoire émis par le trésorier principal.

Article 2.8 : Travaux, aménagements et mobiliers à la charge des acquéreurs

Le tableau en annexe 04 décrit la répartition des prestations entre l'aménageur et les acquéreurs.

Les travaux, aménagements et mobiliers à la charge des acquéreurs sont les suivants :

- fourniture et mise en œuvre de la signalétique d'entreprise, en applique, sur le muret d'entrée de lot réalisé par l'aménageur selon les dispositions illustrées à l'annexe 5-1
- fourniture et mise en œuvre du portail d'entrée de lot selon le modèle décrit à l'annexe 5-2
- fourniture et mise en œuvre des clôtures sur limites adaptables selon le modèle décrit à l'annexe 5-3

CHAPITRE 3 – AGGRAVATION DES CHARGES

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ces accessoires par les entrepreneurs, domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement et à ses frais. Toute aggravation des charges au domaine public provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui auraient été causées aux équipements publics lors des opérations de construction sans préjudice de ses recours contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

A cette fin, il lui est conseillé de procéder à un état des lieux contradictoire avant l'ouverture du chantier.

Il en sera de même en cas de travaux d'entretien où la responsabilité financière des dégradations occasionnées au domaine public par l'un de ses prestataires incombera exclusivement à l'acquéreur ou au preneur, libre à lui, a posteriori, de se retourner contre le prestataire défaillant.

Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux de réparation serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

CHAPITRE 4 – CIRCULATION ET STATIONNEMENT

En complément des dispositions prévues à l'article 12.3 du règlement du PLU : Tout bâtiment de plus de 500 m² de surface de plancher doit prévoir un espace de stationnement collectif pour les deux-roues.

Il est formellement interdit aux véhicules légers et aux poids lourds de circuler à contresens ou en marche arrière.

Afin d'assurer la tranquillité de la circulation piétonne, la pérennité des aménagements paysagers et l'accès des usagers, il est strictement interdit de stationner en dehors des emplacements prévus à cet effet.

Les poids lourds devront stationner sur les emplacements prévus spécifiquement pour ce type de véhicules et ne devront en aucun cas stationner sur les emplacements prévus pour les véhicules légers.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 5.1 : réalisation des travaux de construction

Il est fait obligation à l'acquéreur voulant construire de conclure un compromis de vente avec condition suspensive concernant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Le dépôt de la demande de permis de construire doit intervenir dans le délai d'un an à compter de la signature dudit compromis de vente.

Passé ce délai, le vendeur se réserve la possibilité de dénoncer le compromis de vente.

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement de PLU et du présent cahier des charges. Les propriétaires, Maîtres d'Ouvrage, Maîtres d'Œuvre s'engagent, avant le dépôt de permis de construire, à présenter leur projet à la collectivité locale et au service instructeur. Ils s'engagent à prendre en compte les remarques émises par le service instructeur (qualité des matériaux, prospect, colorimétrie, volumétrie...).

La Communauté de l'Auxerrois décline toute responsabilité relative à la constitution, à la qualité et à la stabilité des sols en place sous les futurs terrains à bâtir.

Article 5.2 : entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien (éléments extérieurs en bois vernis ou peints tous les cinq ans au moins ou peintures des murs de façade périodiquement refaits), de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Toute construction annexe faite de « bric et de broc » est interdite. Il devra être apporté à ces constructions annexes à la construction principale, un soin particulier.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux de construction, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

Il est interdit à chaque acquéreur d'ouvrir des fouilles dans son lot pour l'extraction de matériaux, sauf pour son compte personnel et sous réserve du comblement et du nivellement du sol après travaux.

La Communauté de l'Auxerrois, aménageur, se réserve le droit, après mise en demeure, en cas de non entretien extérieur des constructions de se substituer au propriétaire des lieux défaillant ou absent pour assurer ledit entretien. Les frais inhérents lui seront réclamés par voie de titre de recette exécutoire émis par le trésorier principal.

Article 5.3 : obligation de contracter une assurance

Les propriétaires seront tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur réelle des immeubles les plus proches.

Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX MUTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR

Article 6.1 : délivrance et vente des lots

La Communauté de l'Auxerrois transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation. La vente des lots sera effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prendra le ou les lots qui lui ont été vendus, dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix, pour raison du dit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qui lui ont été vendus, pour les avoir visités.

Les acquéreurs supporteront sans indemnité les éventuelles servitudes des lots qu'ils acquièrent, identifiées comme telles dans l'acte de vente. Il en sera de même pour les éventuelles servitudes portant sur les biens dont ils auront collectivement la jouissance.

Article 6.2 : mesurage, bornage, implantation

La Communauté de l'Auxerrois devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder à leur mesurage et à leur bornage par un Géomètre-Expert, qui établira un plan définitif du lot vendu, indiquant notamment la surface définitive après bornage et les dimensions du périmètre. Ce plan sera obligatoirement annexé à l'Acte de Vente, en garantie des limites et de la contenance du lot vendu.

Afin d'assurer le respect des prescriptions du règlement du PLU et des règles de prospect notamment, il est fortement recommandé à chaque acquéreur de lot de faire implanter sa construction par les soins d'un Géomètre-Expert.

Si une ou plusieurs bornes sont retirées suite à des travaux (clôture, construction, terrassements, ...), le propriétaire du terrain concerné devra faire réimplanter, à ses frais, la ou les bornes par ledit Géomètre-Expert.

Article 6.3 : revente des lots

Il est interdit aux acquéreurs de lots de mettre en vente le terrain qu'ils auront acquis avant l'achèvement total de la construction, sans en avoir avisé préalablement la Communauté de l'Auxerrois.

Celle-ci pourra exiger soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à l'acquéreur agréé ou désigné par elle.

Le prix de revente ne pourra être supérieur au prix initial d'achat actualisé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre la date d'achat et la date de la revente.

CHAPITRE 7 – GESTION DES LITIGES

Article 7.1 : règlement amiable des litiges

En cas de différend opposant l'aménageur et le propriétaire toutes solutions amiables seront recherchées.

Article 7.2 : tribunal compétent

Si un différend ne trouve pas de solution de règlement amiable, le tribunal de grande instance est compétent.

ANNEXES AU CCCT

Annexe 01 – Mesures pour la protection de l'environnement

Outre les dispositions règlementaires en vigueur, le preneur devra prendre en compte les contraintes particulières suivantes :

- **Respect des périodes de défrichement autorisé**

L'arrêté préfectoral du 21 juillet 2014 (annexé au présent CCCT) accorde une dérogation pour procéder à la destruction, l'altération, la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos de différentes espèces animales protégées.

Cet arrêté énonce notamment des mesures à prendre pour éviter et limiter les impacts pendant la durée des travaux.

Les acquéreurs sont concernés par la mesure suivante : les déboisements seront réalisés d'octobre à février, soit en dehors de la période de reproduction des oiseaux.

- **Gestion des terres de la parcelle n° 23**

Au cas particulier du lot n°23 (terres polluées), la gestion des terres extraites sera réalisée selon les prescriptions énoncées dans le plan de gestion des terres polluées établi par RSK ENVIRONNEMENT (annexé au présent CCCT)

Le plan de gestion des terres polluées est annexé à tout acte de cession, de location ou d'occupation.

La gestion des terres polluées est à la charge du preneur qui établit son propre plan de gestion, lequel est examiné par les services compétents lors de la demande de permis de construire.

Annexe 02 - Contacts utiles (sous réserve de changement)

Collecte et élimination des déchets : Communauté de l'auxerrois – Service collecte et élimination des déchets - 6 bis Place Maréchal LECLERC – BP58 – 89 010 Auxerre Cedex
Tél : 03 86 72 20 60

Défense incendie : SDIS - 27 avenue Charles de Gaulle - BP 157 - 89002 AUXERRE Cedex – 03 86 94 44 00

DREAL de Bourgogne Franche-Comté : TEMIS - Technopole Microtechnique et Scientifique - 17E rue Alain Savary - CS 31269 - 25005 BESANÇON CEDEX
Tél : 03 81 21 67 00

Gaz : GRDF Jean-Marc FOMBARLET – Tél : 07 60 20 93 94
ou sur le site de GRDF www.grdf.fr.

Eau potable : SUEZ Eau - 74 rue Guynemer - 89000 AUXERRE
Tél : 09 77 40 84 08

Electricité : ENEDIS 45, avenue des Clairions – 89000 AUXERRE
Tél : 09 69 32 15 15

Fiscalité : Direction des Services fiscaux - 30, boulevard Vaulabelle - BP 9
89010 Auxerre CEDEX
Tél : 03 86 72 51 50

Service Droit des Sols et ERP : Communauté de l'auxerrois – 2 bis Place Maréchal LECLERC – BP58 – 89 010 Auxerre Cedex Tél : 03 86 72 20 60 / Tél : 03 86 72 48 52

Téléphone / Fibre :
ORANGE : <https://www.orange.fr>

Annexe 03 – Plan des macro-lots

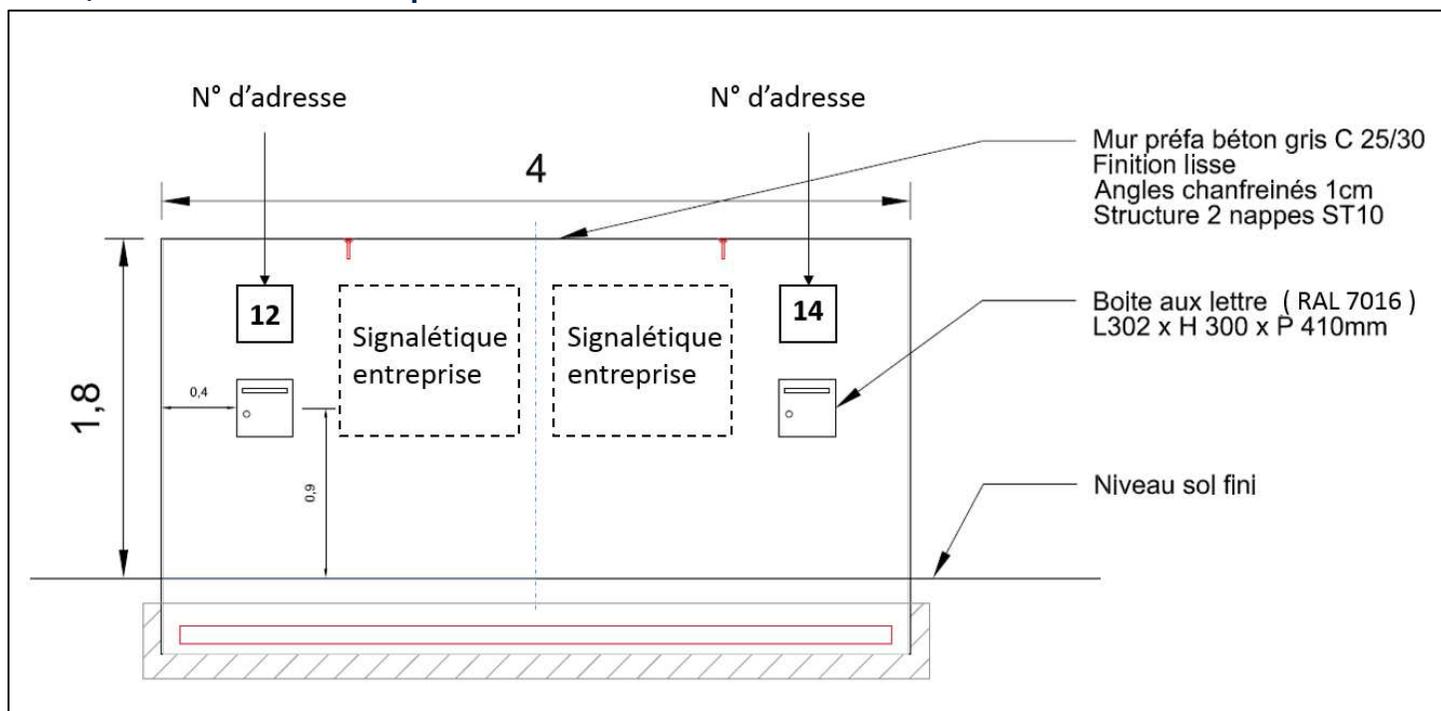


Annexe 04 – Tableau de répartition des prestations entre l'aménageur et les acquéreurs.

Prestations	investissement		entretien
Murets techniques	Communauté de l'auxerrois		Acquéreurs
Portails d'accès aux lots	Acquéreurs		Acquéreurs
Clôtures grillagées lots	Communauté de l'auxerrois sur limites invariantes (Cf. annexe5-3)	Acquéreurs sur limites adaptables (Cf. annexe5-3)	Acquéreurs
Ensemble des plantations sur parcelles privatives à la vente du lot	Communauté de l'auxerrois		Acquéreurs
Coffrets électriques	Acquéreurs		Acquéreurs
Branchements aux réseaux	Acquéreurs		Acquéreurs

Annexe 05 – Détail des ouvrages

A5-1 / Muret d'accès aux parcelles



Situation

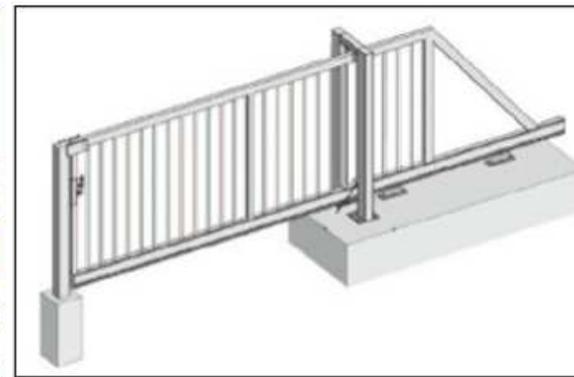
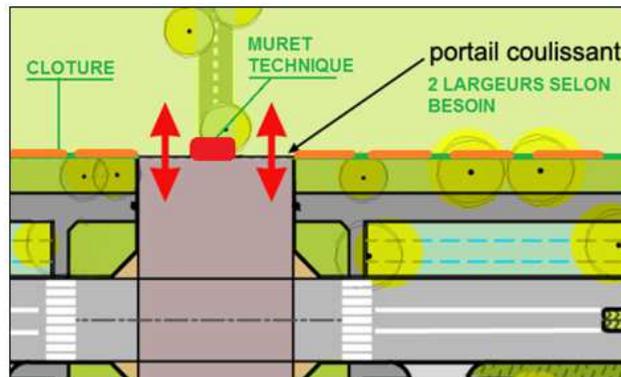
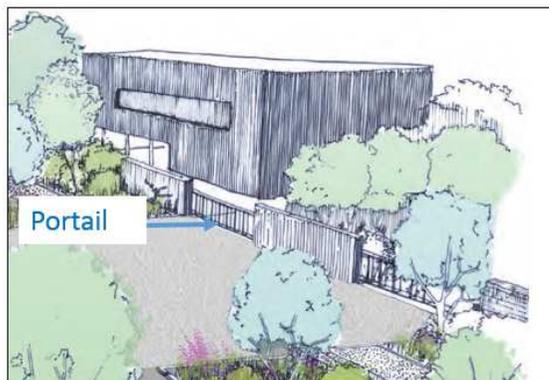
- devant les entrées de lots, réalisés en respect du schéma des invariants
- en limite domaine public/privé : sur domaine privé

Fonctions

- servent de support pour les numéros de lots, la signalétique entreprise (PLU article 11.7 UEc) et les boites aux lettres
- garantissent la cohérence d'aspect et de traitement unitaire de la limite publique / privée

Annexe 05 – Détail des ouvrages

A5-2 / Portails d'accès aux lots



Situation :

- entrées de lots
- 2 implantions possibles :
 - en limite domaine public/privé : sur domaine privé
 - en retrait pour stockage d'attente/contrôle d'accès : sur domaine privé

RAL 7016



Principes :

- **Selon ses besoins**, l'acquéreur installe un portail autoportant conforme à la norme européenne, de 6m50 ou un portail de 4,00 m + 2m50 de grillage (pour "comblér" l'intervalle de 6m50 réservé à la pose du portail)
- Hauteur : 1,80 m – Barreau diamètre 25mm – Encadrement : suivant dimension du portail
- Couleur : RAL 7016 – gris anthracite

Annexe 05 – Détail des ouvrages

A5-3 / Clôtures sur limites adaptables (localisation)



Parc d'activités – Appoigny (89)
 Plan des invariants de la commercialisation – novembre 2018



Surfaces cessibles totales
 Nord : 21 lots soit 28 ha 62
 Sud : 4 lots soit 6 ha 77
Total ZAC : 25 lots soit 35 ha 39
Surface moyenne du lot : 1 ha 42

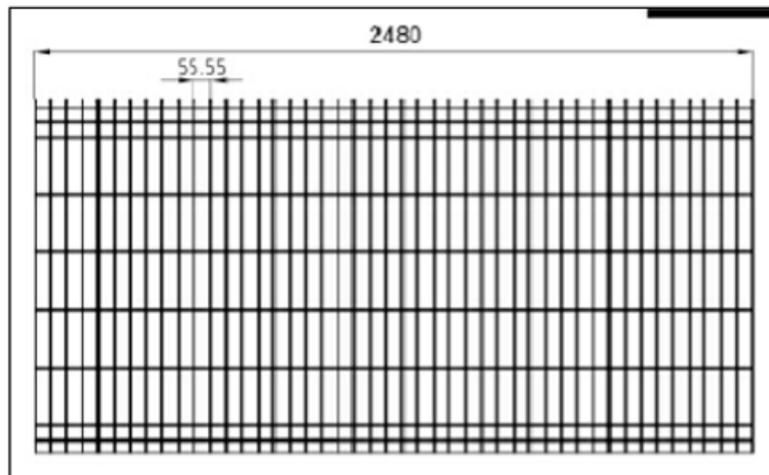
LEGENDE

- Limites invariantes
- - - Possibilité de regrouper des lots
- Limites adaptables entre lots
- 2 14 100 m² Numéro et surface cessible du lot

Annexe 05 – Détail des ouvrages

A5-3 / Clôtures sur limites adaptables

- **Clôture en treillis soudé Hauteur : 1.80 m**
- De même nature que celles réalisées par l'aménageur sur les limites invariantes, ceci pour avoir une unité d'aspect.
- Largeur des panneaux 2m48
- Panneau simple fil : fil d'acier diamètre 4 mm
- Maille : 20 x 5.5 cm
- Poteau
- Couleur : RAL 7016 / gris anthracite
- Scellement en terre ou patine suivant configuration ou longrine.



Annexe 06 – arrêté préfectoral du 21 juillet 2014



PRÉFECTURE DE L'YONNE

Communauté de
l'Auxerrois

DIRECTION
DES COLLECTIVITES
ET DES POLITIQUES
PUBLIQUES

SERVICE DE
L'ECONOMIE ET
DE L'ENVIRONNEMENT

AFFAIRE SUIVIE PAR :
Elisabeth DUMONT
TEL : 03 86 72 78 16
Fax : 03 86 72 78 44
Elisabeth.dumont@yonne.gouv.fr

25 JUIL. 2014

ARRIVÉE 403

Auxerre, le 21 JUIL. 2014

Président	X
D.G.S	copie
D.G.A.	copie
M. AGale	copie
Finances	
Eau - Voirie	
Communication	
Dév. économ.	
Polit. Ville	
Environn.	
At. Cjoil	

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'aménagement d'un parc d'activités économiques sur le territoire de la commune d'Appoigny, vous avez sollicité une dérogation pour procéder à la destruction, l'altération, la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos de différentes espèces animales protégées.

Suite à votre demande, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, copie de mon arrêté du 21 juillet 2014 vous accordant la dérogation sollicitée.

J'appelle toutefois votre attention sur les prescriptions fixées dans l'arrêté vous précisant les mesures à prendre pour éviter ou limiter les impacts pendant la durée des travaux, les mesures compensatoires à mettre en œuvre et le suivi de l'évolution de certaines populations animales.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le Préfet,
Le Directeur de Cabinet

Zoheir BOUAOUICHE

Monsieur Guy FEREZ
Président de la Communauté d'agglomération
de l'Auxerrois
3 bis rue Clémenceau
89010 AUXERRE Cédex



PRÉFET DE L'YONNE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de BOURGOGNE

Arrêté préfectoral n° PREF-DCPP-SEE-2014-0276
du 21 JUL. 2014

portant dérogation à l'interdiction de destruction, altération, dégradation
d'aires de repos et de sites de reproduction d'espèces animales protégées dans le cadre de création
d'un parc d'activités économiques sur la commune d'Appoigny

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.411-1 et 2 et R.411-6 à 14 ;

VU le décret n°97-34 du 15 janvier 1997 modifié relatif à la déconcentration des décisions administratives individuelles ;

VU l'arrêté du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L411-2 du Code de l'environnement portant sur les espèces de faune et de flore sauvages protégées ;

VU l'arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;

VU l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;

VU l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;

VU la circulaire du 21 janvier 2008 relative aux décisions administratives individuelles relevant du ministère chargé de la protection dans le domaine de la faune et de la flore sauvages ;

VU la demande de dérogation pour destruction, altération ou dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées, présentée par la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois le 28 mars 2014, dans le cadre de l'aménagement d'un parc d'activités économiques sur le territoire de la commune d'Appoigny ;

VU l'avis favorable de la Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bourgogne en date du 19 mai 2014 ;

VU l'avis favorable de l'expert délégué du Conseil National de Protection de la Nature en date du 29 mai 2014 ;

VU la consultation du public du 16 au 30 juin 2014 ;

CONSIDÉRANT que le projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques par la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois sur la commune d'Appoigny revêt des raisons impératives d'intérêt public majeur en ce qu'il a pour but d'attirer de nouvelles entreprises génératrices de richesses et d'emplois directs et indirects d'autre part ;

CONSIDERANT que la recherche de solutions alternatives a bien été effectuée ;

CONSIDERANT que l'évaluation des risques d'impact sur les espèces protégées et leurs habitats, présentée dans le dossier de communauté d'agglomération de l'Auxerrois, permet de conclure que le projet ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces de mammifères, reptiles, amphibiens et oiseaux protégées concernées, sous condition de la mise en application des mesures compensatoires détaillées dans le présent arrêté, et que par conséquent la balance entre les intérêts environnementaux du site et les raisons impératives d'intérêt public majeur penche en faveur de ces dernières ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire générale de la préfecture,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Espèces protégées concernées

Dans le cadre de parc d'activités économiques sur la commune d'Appoigny (89), la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois sise 3bis, rue Clemenceau 89 010 AUXERRE Cedex est autorisée à détruire, altérer ou dégrader les aires de repos et de reproduction des espèces animales protégées suivantes :

Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*)
Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*)
Accenteur mouchet (*Prunella modularis*)
Bruant jaune (*Emberiza citrinella*)
Bruant proyer (*Emberiza calendra*)
Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*)
Coucou (*Cuculus canorus*)
Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*)
Fauvette babillarde (*Sylvia curruca*)
Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*)
Hypolaïs polyglotte (*Hypolaïs polyglotta*)
Linotte mélodieuse (*Carduelis cannabina*)
Mésange bleue (*Parus caeruleus*)
Mésange charbonnière (*Parus major*)
Pic épeiche (*Dendrocopus major*)
Pic vert (*Picus viridis*)
Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*)
Pipit des arbres (*Anthus trivialis*)
Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*)
Roitelet huppé (*Regulus regulus*)
Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*)
Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*)
Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*)
Rousserolle effarvée (*Acrocephalus scirpaceus*)
Serin cini (*Serinus serinus*)
Sittelle torchepot (*Sitta europea*)
Traquet pâtre (*Saxicola torquatus*)

Tarier des prés (*Saxicola rubetra*)
Troglydite mignon (*Troglodytes troglodytes*)
Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*)
Lézard des murailles (*Podarcis muralis*)
Couleuvre à collier (*Natrix natrix*)
Lézard vert (*Lacerta bilineata*)
Orvet fragile (*Anguis fragilis*)
Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*)
Noctule commune (*Nyctalus noctula*)
Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*)
Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*)
Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*)
Murin à oreilles échanquées (*Myotis emarginatus*)
Murin de Bechstein (*Myotis bechsteinii*)
Murin à moustaches (*Myotis mystacinus*)
Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*)
Pipistrelle de Nathusius (*Pipistrellus nathusii*)
Pipistrelle soprane (*Pipistrellus pygmaeus*)
Oreillard sp. (*Plecotus sp.*)
Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)
Grenouille agile (*Rana dalmatina*)
Rainette verte (*Hyla arborea*)
Crapaud commun (*Bufo bufo*)
Triton palmé (*Triturus helveticus*)
Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*)
Grenouille rousse (*Rana temporaria*)
Grenouille verte (*Rana kl. Esculenta*)

Ces autorisations sont données sous réserve de la mise en œuvre des mesures d'évitement-réduction-compensation telles que définies dans l'étude réalisée par SAGE ENVIRONNEMENT en date de mars 2014 et détaillées à l'article 2 suivant.

ARTICLE 2 : Mesures d'évitement-réduction-compensation

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts sont les suivantes :

En terme d'évitement d'impact, le complexe d'étangs à l'Est du site est conservé, ainsi que plusieurs haies et arbres isolés patrimoniaux.

Afin de réduire les impacts du projet, les travaux de :

- déboisement seront réalisés d'octobre à février soit en dehors de la période de reproduction des oiseaux ;
- dessouchage et de décapage de la zone préalablement déboisée seront effectués d'avril à septembre afin d'éviter la période d'hivernage des amphibiens et reptiles. Ils seront réalisés de manière centrifuge afin de permettre aux individus de fuir vers les milieux naturels intacts à proximité.

Pour les amphibiens, l'aménagement d'un caniveau d'imperméabilisation du site est prévu le long de toute la voirie Ouest, afin d'empêcher la mortalité dans le futur parc d'activités des spécimens en provenance de leurs sites d'hivernage en forêt.

Avant tout travaux de déboisement, un chiroptérologue vérifiera l'absence de colonie de reproduction de chauves-souris, notamment celle de la Noctule commune, dans les arbres potentiellement favorables.

Les mesures de compensation des impacts sont les suivantes :

Amphibiens :

Il s'agit de créer 6 mares de 90 à 120 m² et d'un étang de 2500 m² en périphérie du site, sur les voies de migration des amphibiens depuis leurs sites d'hivernage et avant le caniveau d'imperméabilisation, selon le plan guide figurant à la page 167 du dossier joint à la demande de dérogation (SAGE Environnement, mars 2014).

Ces milieux aquatiques seront aménagés de manière à ce qu'ils soient fonctionnels avant l'engagement des travaux de remblaiement des mares existantes.

Reptiles :

Des micro-habitats favorables aux reptiles sont prévus sur le site de la zone d'activités et en périphérie, dans l'esprit de la localisation esquissée à la page 160 du dossier joint à la demande de dérogation (SAGE Environnement, mars 2014).

ARTICLE 3 : Modalités de suivi

La Communauté d'agglomération de l'Auxerrois mandate un organisme compétent pour assurer un suivi scientifique des mesures prises pour les batraciens jusqu'en 2024.

Si ces mesures se révèlent non-efficaces ou de faible efficacité, de nouvelles mesures compensatoires sont prises pour assurer le maintien de la migration de batraciens.

Un rapport de chaque suivi annuel sera transmis à la DREAL Bourgogne.

La gestion des espaces verts publics exclut l'emploi de produits phytosanitaires et d'engrais, le girobroyage est interdit, seules des fauches adaptées à la biologie des espèces sont pratiquées.

ARTICLE 4 : L'autorisation est valable à compter de sa date de notification jusqu'en juin 2024.

ARTICLE 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Dijon, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

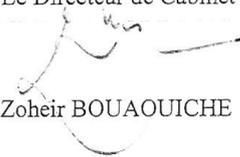
ARTICLE 6 – Exécution

Madame la Secrétaire générale de la préfecture, Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bourgogne, Monsieur le Directeur départemental des territoires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Yonne et dont copie sera adressée à :

- Monsieur le Maire de la commune d'APPOIGNY
- Monsieur le Chef du service départemental de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage
- Monsieur le Chef du service départemental de l'office national de l'eau et des milieux aquatiques
- Monsieur le Responsable de l'unité territoriale Nièvre/Yonne de la DREAL.

Auxerre, le 21 JUL. 2014

Pour le Préfet,
Le Directeur de Cabinet


Zoheir BOUAOUICHE

Annexe 07 – principes de gestion des déchets

Une démarche d'Ecologie Industrielle Territoriale

En 2018, la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois s'est engagée, par le biais du Syndicat des Déchets centre Yonne (SDCY), dans un Contrat d'Objectif Déchets et Economie Circulaire (CODEC) avec l'ADEME.

Dans ce contrat d'objectifs, un axe développement de l'écologie industrielle territoriale (EIT) a été fléché. Celle-ci correspond à une volonté, sur zone géographique définie, de créer des synergies inter-entreprises. Ces synergies peuvent être de natures très différentes :

- mutualisation de locaux
- mutualisation de ressources
- groupements de commandes énergie
- flux de matières
- mutualisation de bennes déchets...

Les entreprises s'engagent dans une démarche d'amélioration continue et une gestion vertueuse de leurs déchets en respectant le schéma de priorisation des modes de traitements des déchets :



Source image : economiecirculaire.org

Rappels réglementaires

L'Article L514.1 du code de l'environnement met la prévention en priorité absolue en ce qui concerne la gestion des déchets :

Les dispositions du présent chapitre et de l'article L. 125-1 ont pour objet :

1° De prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits ;

2° D'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;

3° De valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;

4° D'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, sous réserve des règles de confidentialité prévues par la loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

II. - Est un déchet au sens du présent chapitre tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon.

III. - Est ultime au sens du présent chapitre un déchet, résultant ou non du traitement d'un déchet, qui n'est plus susceptible d'être traité dans les conditions techniques et économiques du moment, notamment par extraction de la part valorisable ou par réduction de son caractère polluant ou dangereux.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte encourage la lutte contre les gaspillages, la réduction des déchets à la source, leur tri et leur valorisation. Dans le prolongement de cette loi, **le décret n° 2016-288 du 10 mars 2016** fait obligation aux producteurs et détenteurs de déchets (entreprises, commerces, administrations...) de trier à la source 5 flux de déchets :

- papier/carton,
- métal,
- plastique,
- verre
- bois,

Concernant les producteurs de biodéchets, **l'article 204 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2, codifié à l'article L. 541-21-1 du code de l'environnement, prévoit que les personnes qui produisent ou détiennent une quantité importante de déchets composés majoritairement de biodéchets sont tenues d'en assurer le tri à la source en vue de leur valorisation organique.

Pour aller plus loin:

- La mise en place de la démarche d'écologie industrielle territoriale peut se voir concrétiser via la mise en place de clubs de réflexions collective, petits déjeuners des entrepreneurs autour de cette thématique.

- Les entreprises s'engagent à accepter la réalisation d'audits collecte / pré-collecte réalisées par les équipes du Syndicat du Centre Yonne, de la Communauté de l'Auxerrois ou par un tiers.

- Les entreprises s'engagent à bien vouloir communiquer sur leurs flux intrants / sortants en vue de réaliser une base de données communes pouvant faciliter la mise en place de certaines synergies.