Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LOT ET GARONNE

"SEM 47"

ZAC AGRINOVE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION

OU DE LOCATION DES TERRAINS

(C.C.C.T.)

SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS (SMDEN)

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

Article 1 – Précisions liminaires sur le CCCT 6

1.1 Etablissement du CCCT 6

1.2 Structure du CCCT 6

1.3 Opposabilité du CCCT 6

1.4 Sens des termes employés 7

1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location 7

1.6 Substitution de co-contractant 7

1.7 Prix de cession ou de location 7

Article 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués 7

Titre I – Encadrement règlementaire des constructions à venir 8

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 8

Titre II – OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR 9

ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION 9

ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS 9

ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR 9

ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES . 11

Titre III – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir 12

Chapitre 1 - Terrains destinés à un usage public ou collectif 12

Article 8 - Obligations à charge de l'aménageur de la ZAC 12

Article 9 - Garde et entretien 12

9.1 Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC 12

9.2 Garde, entretien, utilisation et police 12

9.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs 13

9.4 Documentation 13

Chapitre 2 - Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail 13

Article 10 - Urbanisme et architecture 13

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

10.1 Lien avec la ZAC et prescriptions architecturales et urbanistiques 13
10.2 Lien avec le document local d'urbanisme 14
Article 11 - Bornage et clôture 14
11.1 Bornage 14
11.2 Clôtures et mitoyenneté 14
Article 12 - Desserte des terrains cédés ou loués 14
12.1 Limites des prestations et définition 14
ARTICLE 13 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM 47 15
Article 14 - Branchements et canalisations 15
Article 15 - Electricité 16
Article 16 - Gaz 17
Article 17 - Télécommunications 17
17.1 Internet 17
Article 18 - Etablissements des projets et coordination des travaux 17
18.1 Etablissement des projets 17
18.2 Coordination des travaux 18
Article 19 - Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs 18
Titre IV – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général 20
Article 20- Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 20
Article 21 - Usage des espaces libres, servitudes 20
Servitude de passage des réseaux 20
Article 23 - Tenue générale 20
Article 23 - Assurances 20
ARTICLE 24 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS 21
ANNEXE I - CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES 23
ANNEXE I BIS- CAHIER DES CHARGES GESTION DES EAUX PLUVIALES 39
ANNEXE II – SURFACE DE PLANCHER 43
ANNEXE III - LIMITE DES PRESTATIONS RESPECTIVES 44

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 20 mai 2017, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, le Syndicat Mixte pour le Développement Economique du Néracais, a confié à la SEM47, ci-après désigné sous le terme « l'aménageur», l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) AGRINOVE.

Le présent cahier des charges est signé par la SEM 47 en sa qualité de vendeur ou de bailleur.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et le préfet dans les autres cas, peut approuver celles des dispositions du cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, ainsi que celles fixant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la ZAC. Ces dispositions, lorsqu'elles sont approuvées par l'autorité publique deviennent opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme après avoir fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.

1.2 Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I à valeur réglementaire, contient des dispositions venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué.

Les autres dispositions sont contractuelles :

- Le titre II prévoit les obligations du constructeur : les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations.

- Le titre III 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 IV 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.

1.3 Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions susceptibles d'être approuvées par l'autorité publique dans les conditions visées au 1.1 et ainsi de posséder une nature règlementaire (les dispositions visées à l'article 3). Dans le cas où ces dispositions revêtent une telle nature, elles sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Les titres II et III contiennent des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale. 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 IV 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

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 desdits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc.

- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC », « SEM 47 » ou « Société » ou « Aménageur », la Société d'Economie Mixte (SEM 47) 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 à l'article 1.1 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.

1.7 Prix de cession ou de location

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEM 47, en accord avec la collectivité publique co-contractante.

Ceci exposé, la SEM 47 entend diviser et céder les terrains de la ZAC Agrinove dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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 et R.442-2 du Code d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Titre I – Encadrement règlementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini 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.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU, du titre II et du titre III ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la ZAC Agrinove est de 152 000 m².

La surface de plancher attribuée à chaque terrain figure en annexe II bis au CCCT.

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, lorsqu'elles sont approuvées par une personne publique dans les conditions visées au 1.1 et font l'objet des mesures de publicités prévues par la règlementation, revêtent une portée règlementaire. Elles deviennent alors 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, ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier règlementé.

Quelle que soit leur nature, règlementaire ou contractuelle, ces prescriptions devront être prises en compte durant la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisations afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Titre II – OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1 – Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEM 47 son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

2 – Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est **la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre** ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;

3 – Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte définitif de cession (signature de l'acte authentique) ;

4 – Avoir réalisé les constructions dans un délai de 36 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEM 47 d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par l'architecte du constructeur.

En raison de la nature particulière de certaines activités et des constructions qui en découlent, des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location.

ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

5.1 En cas de survenance d'un évènement de force majeure, tel que défini par l'article 1218 du Code civil, les délais d'exécution prévus à l'article 4 ci-dessus seront automatiquement prolongés pour une durée équivalente à la période pendant laquelle cet événement de force majeure aura empêché ou retardé l'exécution des obligations contractuelles. Les parties conviennent de notifier mutuellement de tout évènement de force majeure dans les plus brefs délais.

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

ARTICLE 6 – 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, la SEM 47 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 :

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

1 – Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEM 47 le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 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 passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEM 47 pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SEM 47 pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2 – Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la SEM 47, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.
La cession pourra également être résolue par décision de la SEM 47, 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 :

1 – 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 la SEM 47, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.

2 – Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par 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.

En cas de désaccord entre les parties sur le montant de la plus-value ou la moins-value, les parties conviennent de recourir à un expert. L'expert sera désigné par accord mutuel des parties. A défaut d'accord, chaque partie pourra saisir le tribunal compétent pour désigner un expert judiciaire.

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 la SEM 47, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3 – Résiliation de l'acte de location

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

4 – Frais de résolution et de résiliation

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

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 dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

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

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les constructions. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEM 47 au moins trois (3) mois à l'avance de ses intentions.

La SEM 47 pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un concessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la SEM 47 de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEM 47 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 la SEM 47.

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 conserve 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 la SEM 47.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la règlementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

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

Chapitre 1 - Terrains destinés à un usage public ou collectif

ARTICLE 8 - 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 respectives entre l'aménageur et l'acquéreur (annexe 3).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEM 47 s'engage à exécuter :

- dans les trois mois de l'acte authentique de vente ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- la voirie définitive, sauf le tapis d'usure, dès la mise en service de l'installation du constructeur. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fait l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.
- le tapis d'usure et les finitions de la voirie seront exécutés au plus tard dans les DOUZE (12) mois qui suivront l'installation du dernier constructeur le long de la voie.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 9 - GARDE ET ENTRETIEN

9.1 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 au 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.

9.2 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.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

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.

9.3 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.

9.4 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 destinés à être cédés ou donnés à bail

ARTICLE 10 - URBANISME ET ARCHITECTURE

10.1 Lien avec la ZAC et prescriptions architecturales et urbanistiques

Au vu du dossier de permis de construire qui lui sera soumis, la SEM 47 constatera la bonne intégration de l'architecture du bâtiment à l'environnement extérieur.

En cas d'incohérence, le projet devra être revu dans l'esprit général de la zone.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Chaque constructeur devra soumettre en même temps que son dossier de permis de construire un projet d'aménagement de ses espaces verts à l'intérieur de la parcelle. Ce projet devra également obtenir l'agrément de la SEM 47.

10.2 Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, 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.

ARTICLE 11 - BORNAGE ET CLOTURES

11.1 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 ;
- et au bornage du terrain préalablement à la signature de l'acte authentique.

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.

11.2 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.

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 12 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

12.1 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 prescriptions techniques particulières annexé au présent CCCT .

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

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.

ARTICLE 13 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM 47

En cas d'inexécution par la SEM 47 des travaux qui lui incombent dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la SEM 47 une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEM 47.

ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais, sous maîtrise d'ouvrage de l'autorité compétente du réseau concerné, 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. Le raccordement au réseau télécom sera réalisé aux frais de l'acquéreur, y compris les travaux sous domaine public, avec l'accord préalable de l'aménageur.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées, avec l'accord préalable de l'aménageur, 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 ou suivant les prescriptions du propriétaire de l'ouvrage, 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 60 jours, tout dépassement de ce délai entrainant 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 ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur a l'obligation à ses frais :

- de relier sa parcelle à la chaussée publique en aménageant, au droit de ses accès, le trottoir ou l'accotement qu'il interrompt, sauf la voie de mobilité douce qui ne pourra pas être interrompue et qui reste prioritaire (comme la voie publique) sur l'accès créé. Le constructeur aura l'obligation de se coordonner avec l'aménageur pour convenir des niveaux finis de son accès.
- de raccorder sa parcelle aux réseaux d'eau, d'égouts, d'électricité installés par la SEM 47 dans l'emprise des voies.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Pour ce faire, le constructeur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ses branchements mais devra remettre sans délais les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ses travaux.

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.

Ces travaux se feront conformément aux dispositions des plans du permis de construire et aux avant-projets généraux approuvés.

Le constructeur fera son affaire de tous les contrats et abonnements à passer avec les services publics, du versement des taxes et indemnités de branchements susceptibles de lui être réclamées par la Collectivité ou les services publics concernés.

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

Pour les implantations à réaliser sur les secteurs réservés à des activités, les prescriptions complémentaires suivantes s'appliqueront.

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainage, etc.) les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

ARTICLE 15 - 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 établis 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 règlementaires 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.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

ARTICLE 16 - 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 17 - TELECOMMUNICATIONS

17.1 Internet

L' aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée d'ossatures en attente et des chambres de tirage disposées à espacement régulier.

Le raccordement au réseau télécom sera réalisé aux frais de l'acquéreur, y compris travaux sous domaine public, avec l'accord préalable de l'aménageur, pour rejoindre une chambre de tirage précitée.

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.

ARTICLE 18 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

18.1 Etablissement des projets

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

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 aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à la SEM 47, 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 4.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec 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), et des limites de prestations.

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 4, 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'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.

18.2 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.

La communication du projet du constructeur dans les délais prévus à l'article 4, a pour objet de s'assurer que les travaux sont compatibles avec les ouvrages à la charge de la SEM 47.

Cet examen du dossier n'engage pas la responsabilité de la SEM 47, le constructeur restant responsable de ses études, de son choix comme du respect de ses obligations. En aucun cas, la SEM 47 ne pourra être tenue 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 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Les entrepreneurs du constructeur, chargés de la construction des immeubles, pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la SEM 47 sous réserve de l'accord de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées. En particulier, l'utilisation de l'emprise publique pour les installations de chantier, dépôt de matériel et matériaux est interdite.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec la SEM 47.

Ils auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la SEM 47. Le constructeur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois (3) mois des sommes qui leur sont réclamées par la SEM 47, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs, indépendamment des mesures prévues au titre I article 6.2 du présent Cahier des Charges.

Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, le constructeur devra faire libérer par ses entrepreneurs les emplacements nécessaires pour permettre à la SEM 47 de commencer l'exécution des travaux d'équipement à sa charge. En cas d'inexécution, la SEM 47 après mise en demeure du constructeur restée sans effet pendant 1 mois, ne sera pas tenu par les délais visés à l'article 9 et pourra demander au constructeur les dommages et intérêts prévus au titre I article 6.1.

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

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

ARTICLE 20- 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.

ARTICLE 21 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

Chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

Dans le cas où le PLU ou la division de la propriété foncière, objet du présent Cahier des charges le nécessiterait, les divers lots de cette propriété seront grevés de servitudes de prospect et de vue profitant aux bâtiments à édifier, quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.

Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, 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.

ARTICLE 23 - 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.

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

ARTICLE 23 - ASSURANCES

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

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.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, la SEM 47 aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie. Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont règlementairement leur propre assureur.

ARTICLE 24 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre la SEM 47 et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La SEM 47 subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres, l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

Lu et approuvé

A , le

Le Président du Syndicat Mixte

L'Aménageur de la ZAC

Le Constructeur

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Annexe 1	Cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques.
Annexe 1 bis –	Cahier des charges de gestion des Eaux Pluviales
Annexe 2	Surface de plancher
Annexe 3	Cahier des limites de prestations respectives.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LOT ET GARONNE

"SEM 47"

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

AGRINOVE

SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS

ANNEXE I - CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

1 : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

L'aménagement de la zone doit être conforme aux prescriptions du PLUi de la Communauté de Communes Albret Communauté s'appliquant ici et également aux prescriptions de l'OAP de la « Zone d'Activités économiques Agrinove ».

2/ PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DIVERSES LIEES A L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Prévention des atteintes aux milieux aquatiques en phase chantier

Les mesures suivantes sont appliquées afin de minimiser les risques de pollution :

- Interdiction d'intervenir dans le lit mineur et majeur des ruisseaux de Mâlé et de Caillau. Seule la création du point de rejet dans le ruisseau de Mâlé nécessite d'accéder à la berge du cours d'eau ;
- Entretien et suivi des engins de chantier pour éviter des fuites d'huiles, de liquides hydrauliques… ;
- Zones de stockage des matériaux et aires de stationnement et d'entretien des engins de chantier implantées sur des secteurs éloignés des caniveaux et des berges du cours d'eau ;
- Aires d'élaboration des bétons équipées de bassins (rétention et décantation) de traitement des eaux de lavage et de ruissellement ;
- Stockage des cuves d'hydrocarbures sur des bacs de rétention couverts à l'abri des précipitations et traitement des eaux de ruissellement issues des aires de stockage, de stationnement et d'entretien ;
- Mise en place d'installations temporaires de collecte des eaux de ruissellement avec dispositif filtrant (filtre à paille par exemple) afin de collecter les eaux en phase chantier avant leur rejet dans le milieu récepteur ;
- Engins équipés de kit anti-pollution ;
- Installer des bacs de décantation équipé de filtre à paille positionné au niveau des exutoires ;
- En cas d'incident, la police de l'eau est alertée aussitôt et un rapport d'incident rédigé par l'entreprise en charge des travaux.

Prise en compte du risque inondation

Les parcelles en rive gauche du Malé ne sont pas aménagées dans le cadre de la ZAC.

Un recul de l'urbanisation de 5 m est réalisé afin de créer une zone tampon de protection le long du cours d'eau de Malé.

À cette fin, les futurs aménageurs sont informés des dispositions suivantes à prendre en compte :

- Information sur la localisation de la partie inondable afin d'éviter tout aménagement ou construction de nature à perturber l'écoulement de l'eau en cas de crue ;
- Implanter les constructions le plus loin possible du cours d'eau pour les terrains limitrophes ;
- Ne pas construire sous le niveau du terrain naturel en bordure de cours d'eau ;
- Sur l'intégralité du périmètre de la ZAC, les constructions sous le niveau du terrain naturel font l'objet d'une étude hydrogéologique locale préalable ;
- Prévoir des clôtures transparentes hydrauliquement sur le côté cours d'eau des terrains.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Assainissement des eaux usées

Toute nouvelle implantation sur la ZAC Agrinove nécessite l'obtention préalable d'une autorisation de déversement, voire d'une convention spéciale de déversement suivant l'activité implantée. Cette démarche peut conduire à imposer des prétraitements en cas de besoin. Cette autorisation de déversement/convention spéciale de déversement est annexée au dépôt du permis de construire. Le constructeur se rapprochera du propriétaire du concessionnaire gestionnaire des réseaux d'assainissement, afin de connaître les conditions techniques et financières de raccordement à prévoir.

3/ FAÇADES ET VOLUMES

Se reporter au règlement du PLUi de la Communauté de Communes Albret Communauté

4/ STATIONNEMENT

Se reporter au règlement du PLUi de la Communauté de Communes Albret Communauté

5/ CLOTURES

La clôture des lots sera conforme aux prescriptions du PLUi de la Communauté de Communes Albret Communauté.

Si les clôtures sont nécessaires pour des raisons fonctionnelles, sur voies et emprises publiques, elles seront alors ajourées (en grillage) et auront une hauteur maximale de 2 m. Elles seront de teinte en cohérence avec le PLUi soit de teinte foncée. Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. Les portails quant à eux seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, et leur hauteur sera identique à la hauteur de la clôture choisie.

Sur les limites séparatives, même si elles ne sont pas obligatoires, s'il y a lieu, elles seront ajourées (en grillage) de teinte foncée et d'une hauteur maximale de 2 m. Elles peuvent être doublée d'une haie vive sans dépasser également 2 m de hauteur.

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par la SEM 47 ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Tout délaissé non aménagé et non entretenu est interdit.

6/ ENSEIGNES

Toute mise en œuvre d'enseigne ou de dispositif publicitaire doit faire l'objet d'une demande soit dans le cadre du permis de construire, soit sous la forme d'une déclaration de travaux (cf. Code de l'urbanisme).

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Les enseignes seront intégrées à la façade principale (sur voie principale), elles n'en dépasseront pas les limites physiques. Elles ne représenteront pas plus de 15% de la surface de cette façade. La façade principale ne sera pas rehaussée artificiellement pour permettre une enseigne plus grande.

Dans le cas de bâtiment comportant plusieurs enseignes, celles-ci feront l'objet d'un projet global cohérent identifiant l'espace dévolu à chaque dispositif sur la façade principale. Chaque enseigne devra être située au-dessus de l'entrée principale de chacun des commerces ou activités.

Les dispositifs publicitaires ne sont admis que s'ils sont apposés sur une façade du bâtiment dans la limite de 1 par parcelle.

7/ PRESCRIPTIONS POUR LA PLANTATION ET L'ENTRETIEN ET LA GESTION DES ESPACES PLANTÉS

En règle générale, et de façon applicable à l'ensemble de la zone, une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du règlement du PLUi s'appliquant sur la ZAC. Les plantations doivent se baser sur ces préconisations.

Le constructeur devra entretenir en bon état, de façon permanente et à ses frais, les espaces libres de sa parcelle, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il est également à la charge de l'acquéreur d'apporter l'eau nécessaire à l'irrigation de ces espaces plantés

7.1. INTÉRIEURS DES LOTS DES SECTEURS NORD ET SUD :

Conformément au PLUi, une surface équivalente à 20% minimum de la surface de terrain sera obligatoirement laissée en pleine terre. De plus, 1 arbre de haute tige par tranche de 500 m² de terrain devra être planté avec un minimum de deux arbres. Les constructions quant à elles auront une emprise au sol limitée à 60% de la surface du terrain.

L'aménagement et la plantation de l'ensemble des espaces plantés seront à la charge de l'acquéreur.

Les formations végétales utilisées devront s'apparenter à des éléments du paysage rural dans lequel s'intègre la ZAC : arbre isolé, arbre marqueur, bosquet d'arbres, alignement d'arbres, haie champêtre (ou massif) et devront être diversifiés sur une même parcelle pour favoriser la mixité des milieux et proposer une cohérence globale à l'échelle d'un lot mais aussi de l'ensemble de la ZAC.

A l'intérieur du lot bordant la limite Sud, un espace « Ruisseau de Malé » intégré dans la trame verte existante de l'OAP, est à préserver et à maintenir.

L'entretien à l'intérieur des lots est à la charge de l'acquéreur. Il est également à la charge de l'acquéreur d'apporter l'eau nécessaire à l'irrigation de ces espaces plantés.

La gestion des milieux doit se faire en fonction du type de plantation. Une gestion raisonnée est préconisée. Ainsi, si une partie est enherbée, une tonte raisonnée est recommandée de façon à apporter un esprit plus naturel et champêtre au site au cœur du projet. De même s'il est semé de prairie fleurie (type jachère). La gestion d'un espace en jachère doit se faire minutieusement pour permettre aux graines de se déposer sur le sol et à la prairie fleurie de repartir l'année suivante (calendrier des tontes à adapter aux types de plantes).

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Il sera favorisé également une gestion raisonnée des arbustes, massifs, arbres et haies par une taille mineure permettant aux végétaux de s'installer et de se développer sans pour autant envahir la parcelle de l'acquéreur ou des lots mitoyens au cœur de la ZAC et en limite de la ZAC. Il est préconisé deux tailles par an.

7.2. PLANTATION ET ENTRETIEN DU SECTEUR NORD – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

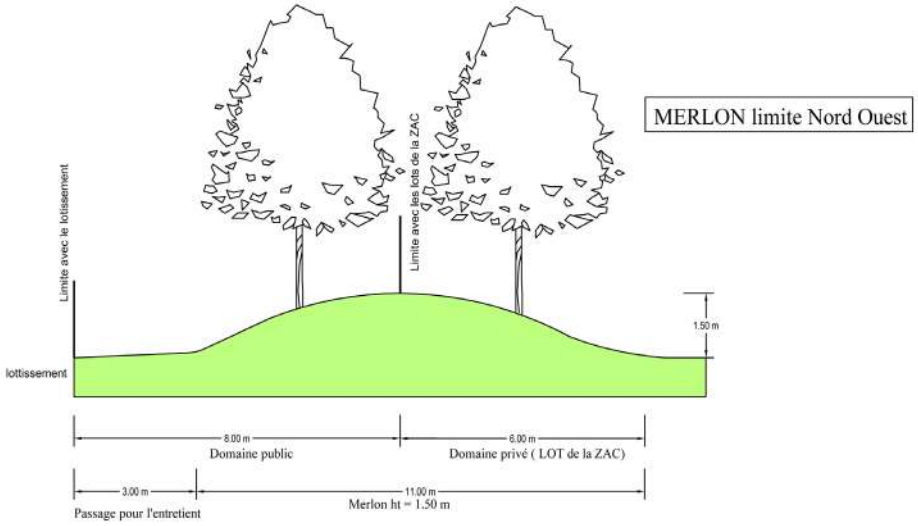
- **LIMITE OUEST – Séquence 1 sur le plan :**

En limite de la ZAC à l'ouest, sera mis en place un écran visuel entre la ZAC et les habitations mitoyennes. Cet écran visuel se fera par :

- Un merlon planté traité par diverses strates végétales (buissonnante, arborescente et arborée) plantées sur un merlon au modelage de terre rythmé et non monotone, afin de permettre une réelle intégration dans le paysage. Cet espace tampon devra présenter une largeur de 14 m.
- **La plantation (fourniture et plantation) de ce merlon sera à la charge de l'aménageur.**

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

- **La gestion des plantations réalisées et du merlon paysager seront à la charge de l'acquéreur pour la surface étant comprise dans son lot.**



Il sera favorisé une gestion raisonnée de ce milieu par une taille mineure permettant aux végétaux de s'installer et de se développer sans pour autant envahir la parcelle de l'acquéreur ou des lots mitoyens à la ZAC. Il est préconisé deux tailles par an.

Ce merlon planté ne pourra en aucun cas disparaitre au fil des années, les végétaux ne doivent pas être supprimés. Si des plants meurent, il est à la charge et dans l'obligation de l'acquéreur de les remplacer à l'identique (essence et contenance comme à la plantation). Il est également à la charge de l'acquéreur d'apporter l'eau nécessaire à l'irrigation de ces espaces plantés.

- **LIMITE EST- Séquence 2 sur le plan :**

En limite de la ZAC à l'Est, sera mis en place un écran visuel entre la ZAC et les habitations mitoyennes. Cet écran visuel se fera sous deux formes :

- **SUR LE LOT N° 1 :** Un merlon planté traité par diverses strates végétales (buissonnante, arborescente et arborée) plantées sur un merlon au modelage de terre rythmé et non monotone, afin de permettre une réelle intégration dans le paysage :

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

- Cet espace tampon devra présenter une hauteur de 2 mètres environ et sera planté notamment dans sa partie haute.
- **La plantation (fourniture et plantation) de ce merlon sera à la charge de l'acquéreur**.
- **Le merlon paysager et planté sera entretenu par l'acquéreur.**
- Ce merlon planté ne pourra en aucun cas disparaitre au fil des années, les végétaux ne doivent pas être supprimés. Si des plants meurent, il est à la charge et dans l'obligation de l'acquéreur de les remplacer à l'identique (essence et contenance comme à la plantation). Il est également à la charge de l'acquéreur d'apporter l'eau nécessaire à l'irrigation de ces espaces plantés.

- **SUR LE LOT N°2** : Une haie champêtre d'une largeur minimum de 5 mètres sur la portion Nord de la limite Est.
  - **Cette haie champêtre, qui sera intégrée au lot, sera à la charge (fourniture et plantation) de l'acquéreur. Sa gestion sera également à la charge de l'acquéreur.**
  - La haie champêtre sera composée d'arbustes, et d'arbres de hautes tiges et en cépée. Les essences seront locales (voir annexe du règlement du PLUi) et variées. Une haie avec une seule essence est interdite. La haie doit posséder des végétaux avec les trois strates énoncées ci-dessus. Cette haie permettra également une continuité dans les corridors verts et sera un refuge pour la faune.
  - Il sera favorisé une gestion raisonnée de ce milieu par une taille mineure permettant aux végétaux de s'installer et de se développer sans pour autant envahir la parcelle de l'acquéreur ou des lots mitoyens à la ZAC. Il est préconisé deux tailles par an.
  - La haie champêtre ne pourra en aucun cas disparaitre au fil des années, les végétaux ne doivent pas être supprimés. Si des plants meurent, il est à la charge et dans l'obligation de l'acquéreur de les remplacer à l'identique (essence et contenance comme à la plantation). Il est également à la charge de l'acquéreur d'apporter l'eau nécessaire à l'irrigation de ces espaces plantés.

- **LIMITE NORD – Séquence 3 sur le plan :**

Les constructions doivent être implantées à minimum 25 mètres en retrait de l'axe de la RD656.

Les aménagements paysagers seront à la charge de l'acquéreur.

Si des plantations sont faites, celles-ci ne doivent pas masquer la visibilité des entreprises sur le site, mais permettront par un juste équilibre, l'intégration harmonieuse des bâtiments et activités au paysage et à la vue depuis la RD656.

Pour les plantations, seront privilégiées les strates buissonnantes, arborescentes ou arborées. Les formations végétales utilisées devront s'apparenter à des éléments du paysage rural dans lequel s'intègre la ZAC : arbre isolé, arbre marqueur, bosquet d'arbres, alignement d'arbres, haie champêtre ou massif et devront être diversifiées sur une même parcelle, pour favoriser la mixité des milieux et proposer une cohérence globale à l'échelle d'un lot mais aussi de l'ensemble de la ZAC.

La gestion et l'entretien des plantations réalisées sera à la charge de l'acquéreur.

Si le retrait est enherbé, une tonte raisonnée est recommandée de façon à apporter un esprit plus naturel et champêtre au site et à l'entrée de ville (vue depuis la RD656), de même s'il est semé de prairie fleurie (type jachère). La gestion d'un espace en jachère doit se faire minutieusement pour permettre aux graines de se déposer sur le sol et à la prairie fleurie de repartir l'année suivante (calendrier des tontes à adapter aux types de plantes).

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Il sera favorisé également une gestion raisonnée des arbustes, massifs, arbres et haies par une taille mineure permettant aux végétaux de s'installer et de se développer sans pour autant envahir la parcelle de l'acquéreur ou des lots mitoyens à la ZAC. Il est préconisé deux tailles par an.

- **LIMITE SUD – Séquence 4 sur le plan :**

Les constructions doivent être implantée sà minimum 15 mètres en retrait de l'axe de la RD131.

Les aménagements paysagers seront à la charge de l'acquéreur.

Une largeur de 5 mètres minimum au droit de la RD131 doit être laissée pour la plantation d'une haie champêtre.

La haie champêtre sera composée d'arbustes et d'arbres de hautes tiges et en cépée. Les essences seront locales (voir annexe du règlement du PLUi) et variées. Une haie avec une seule essence est interdite. La haie doit posséder des végétaux avec les trois strates énoncées ci-dessus. Cette haie permettra également une continuité dans les corridors verts et sera un refuge pour la faune.

Si des plantations sont faites, celles-ci ne doivent pas masquer la visibilité des entreprises sur le site, mais permettront, par un juste équilibre, l'intégration harmonieuse des bâtiments et activités au paysage et à la vue depuis la RD131.

Pour les plantations, seront privilégiées les strates buissonnantes, arborescentes ou arborées. Les formations végétales utilisées devront s'apparenter à des éléments du paysage rural dans lequel s'intègre la ZAC : arbre isolé, arbre marqueur, bosquet d'arbres, alignement d'arbres, haie champêtre ou massif et devront être diversifiées sur une même parcelle pour favoriser la mixité des milieux et proposer une cohérence globale à l'échelle d'un lot mais aussi de l'ensemble de la ZAC.

La gestion des plantations réalisées sera à la charge de l'acquéreur.

Une tonte raisonnée est recommandée de façon à apporter un esprit plus naturel et champêtre au site et à l'entrée de ville (vue depuis la RD131), de même s'il est semé de prairie fleurie (type jachère). La gestion d'un espace en jachère doit se faire minutieusement pour permettre aux graines de se déposer sur le sol et à la prairie fleurie de repartir l'année suivante (calendrier des tontes à adapter aux types de plantes).

Il sera favorisé également une gestion raisonnée des arbustes, massifs, arbres et haies par une taille mineure permettant aux végétaux de s'installer et de se développer sans pour autant envahir la parcelle de l'acquéreur ou des lots mitoyens à la ZAC. Il est préconisé deux tailles par an.

La haie champêtre ne pourra en aucun cas disparaitre au fil des années, les végétaux ne doivent pas être supprimés. Si des plants meurent, il est à la charge et dans l'obligation de l'acquéreur de les remplacer à l'identique (essence et contenance comme à la plantation). Il est également à la charge de l'acquéreur d'apporter l'eau nécessaire à l'irrigation de ces espaces plantés.

Il est également à la charge de l'acquéreur d'apporter l'eau nécessaire à l'irrigation de ces espaces plantés.

7.3. PLANTATION ET ENTRETIEN DU SECTEUR SUD – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent être implantées à minimum 15 mètres en retrait de l'axe de la RD131 et de la RD 232.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Les aménagements paysagers seront à la charge de l'acquéreur.

Une largeur de 5 mètres minimum au droit de la RD131 et de la RD 232 doit être laissée pour la plantation d'une haie champêtre, afin d'intégrer les futures constructions dans l'environnement à dominante agricole.

Si des plantations sont faites, celles-ci ne doivent pas masquer la visibilité des entreprises sur le site mais permettront par un juste équilibre, l'intégration harmonieuse des bâtiments et activités au paysage et à la vue depuis la RD131 et la RD 232.

Pour les plantations, seront privilégiées les strates buissonnantes, arborescentes ou arborées. Les formations végétales utilisées devront s'apparenter à des éléments du paysage rural dans lequel s'intègre la ZAC : arbre isolé, arbre marqueur, bosquet d'arbres, alignement d'arbres, haie champêtre ou massif, et devront être diversifiées sur une même parcelle pour favoriser la mixité des milieux et proposer une cohérence globale à l'échelle d'un lot mais aussi de l'ensemble de la ZAC.

La gestion des plantations réalisées sera à la charge de l'acquéreur.

Une tonte raisonnée est recommandée de façon à apporter un esprit plus naturel et champêtre au site et à l'entrée de ville (vue depuis la RD131). De même s'il est semé de prairie fleurie (type jachère). La gestion d'un espace en jachère doit se faire minutieusement pour permettre aux graines de se déposer sur le sol et à la prairie fleurie de repartir l'année suivante (calendrier des tontes à adapter aux types de plantes).

Il sera favorisé également une gestion raisonnée des arbustes, massifs, arbres et haies par une taille mineure permettant aux végétaux de s'installer et de se développer sans pour autant envahir la parcelle de l'acquéreur ou des lots mitoyens à la ZAC. Il est préconisé deux tailles par an. Cette haie permettra également une continuité dans les corridors verts et sera un refuge pour la faune.

La haie champêtre ne pourra en aucun cas disparaitre au fil des années, les végétaux ne doivent pas être supprimée. Si des plants meurent, il est à la charge et dans l'obligation de l'acquéreur de les remplacer à l'identique (essence et contenance comme à la plantation).

Il est également à la charge de l'acquéreur d'apporter l'eau nécessaire à l'irrigation de ces espaces plantés.

7.4. PLANS DES FORMATIONS VÉGÉTALES

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

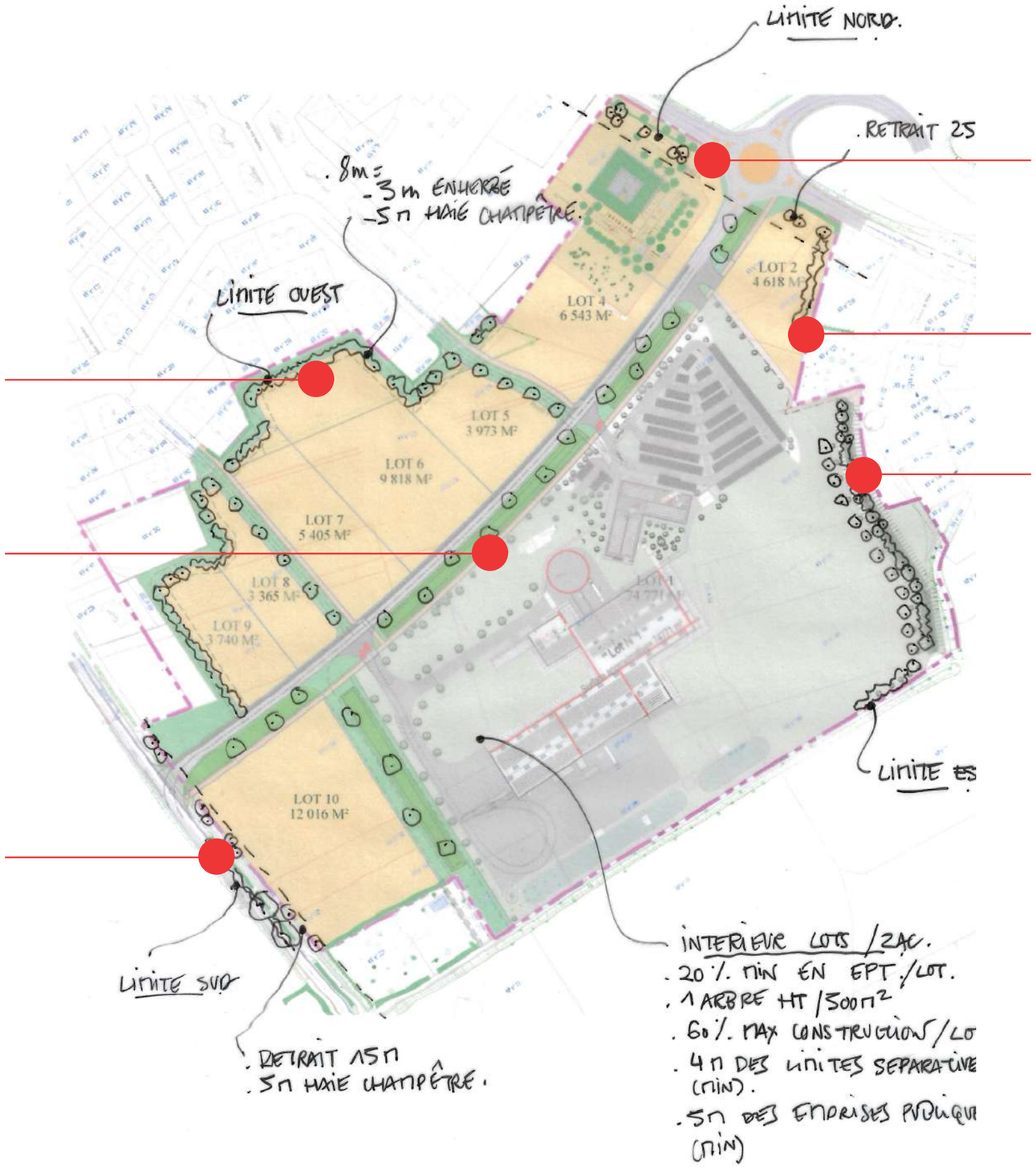
INTENTIONS DE PROJET

Schéma directeur des enjeux et des problématiques

LIMITE OUEST :
- Traiter l'interface avec la zone résidentielle mitoyenne : gestion des covisibilités et des différents usages
- Mise en place d'un merlon planté avec diverses strates végétales

INTERIEUR DE LA ZAC :
- Accompagner par le végétal la voirie pour permettre une intégration visuelle
- Séquencer par le végétal la traversée de la voirie sur la vaste étendue au relief plat
- Minimiser les covisibilités lointaines par la plantation d'arbres de haute tige qui atténuent le visuel sur les bâtiments de la ZAC

LIMITE SUD :
- Plantation d'une haie champêtre (PLU) pour intégration du site dans son ensemble paysager existant (continuité de la haie déjà plantées et des arbres existants)
- Diviser la vaste étendue agricole et reintégrer du végétal relatif au paysage rural du département
- Atténuer la covisibilité depuis les coteaux environnant (Sud et Nord)
- Traiter de façon paysagère l'entrée de ville depuis la D131



LIMITE NORD :
- Plantation de diverses strates végétales pour traiter l'entrée du site qui est également l'entrée de la ville sur la D656
- Proposer un jeu d'alternance végétale entre la visibilité sur les enseignes de la ZAC et la végétation
- Diviser la vaste étendue agricole et reintégrer du végétal relatif au paysage rural du département
- Atténuer la covisibilité depuis les coteaux environnant

LIMITE EST :
- Traiter l'interface avec le hameau mitoyen : gestion des covisibilités et des différents usages
- Mise en place d'un merlon planté avec diverses strates végétales
- Mise en place d'une haie champêtre au Nord de cette limite pour traiter la séparation de la zone et des habitations

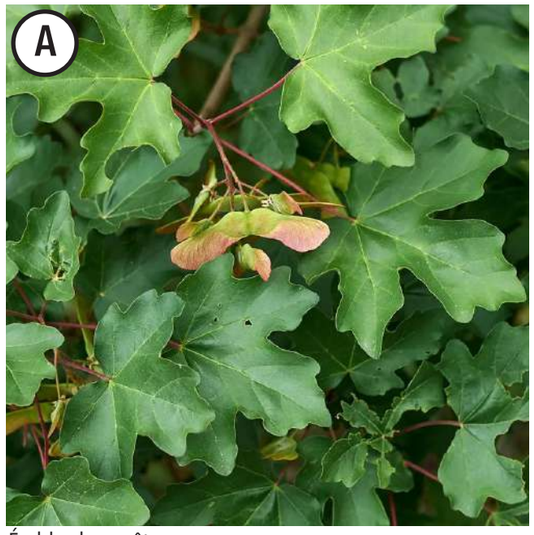
SECTEUR SUD :
CES PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES SONT REPRISES ET ADAPTÉES SUR LE SECTEUR SUD EN FONCTION DES INTERFACES AVEC LE PAYSAGE MITOYEN ET LOINTAIN (VOIR PLAN DANS LES PAGES SUIVANTES).

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

AMBIANCES PAYSAGÈRES / PALETTE VÉGÉTALE

Composition type des haies champêtres (échantillon)

STRATE ARBORÉE - ARBRES DE HAUT JET



Érable champêtre
Acer campestre

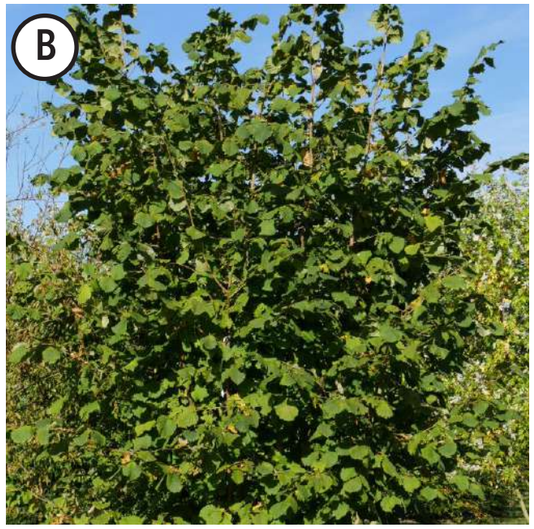
Frêne commun
Fraxinus excelsior

Chêne pédonculé
Quercus robur

Alisier torminal
Sorbus torminalis

Hauteur :
Au dessus de 15m

STRATE ARBORÉE - ARBRES DE MOYEN JET



Noisetier
Corylus avellana

Pommier sauvage
Malus sylvestris

Prunelier
Prunus spinosa

Hauteur :
Entre 6 et 15m

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

AMBIANCES PAYSAGÈRES / PALETTE VÉGÉTALE

Composition type des haies champêtres (échantillon)

STRATE ARBUSTIVE - ARBUSTES

Charme
Carpinus betulus

Aubépine
Crataegus monogyna

Viorne lantane
Viburnum lantana

Lila commun
Syringa vulgaris

Sureau noir
Sambucus nigra

Hauteur :
Entre 2 et 6 m

STRATE BUISSONNATE - BUISSONS

Cornouiller sanguin
Cornus sanguina

Églantier
Rosa canina

Fusain d'europe
Euonymus europaeus

Chevrefeuille des haies
Lonicera xylosteum

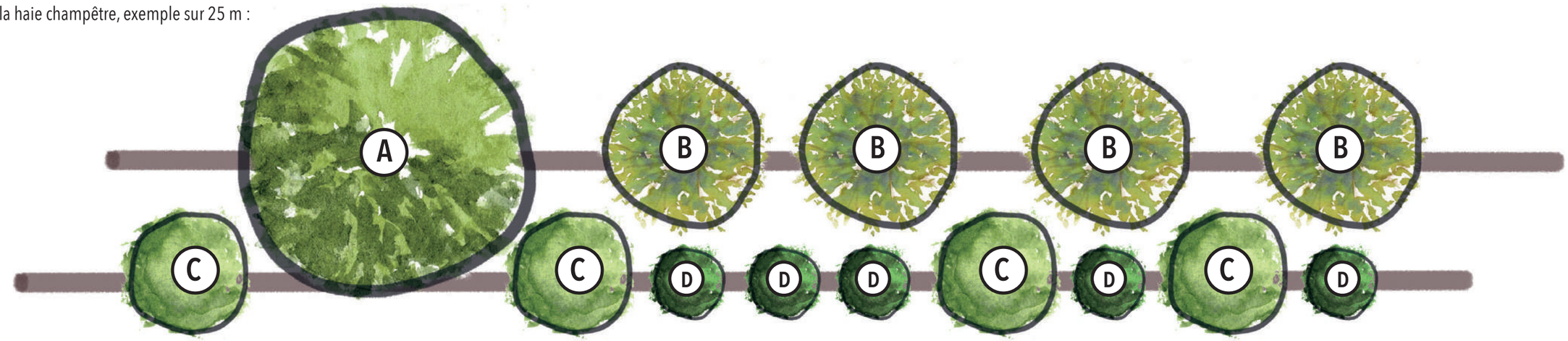
Hauteur :
En dessous de 2m

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

AMBIANCES PAYSAGÈRES / PALETTE VÉGÉTALE

Composition type des haies champêtres (échantillon)

Composition de la haie champêtre, exemple sur 25 m :
A = 1U
B = 4 U
C = 4 U
D = 5 U



COMPOSITION DE LA HAIE CHAMPÊTRE :

- La haie se compose de deux linéaires de plantation où les végétaux sont disposés en quinconce
- Linéaire du fond : A et B, à planter contre le site de projet
- Linéaire à l'avant : C et D, à planter sur l'interface avec le paysage environnant
=> Principe des faces à inverser suivant les limites
- Pas de répétition successive d'une même essence végétale
- Un même groupe (A,B,C ou D) peut être regroupé mais l'essence végétale doit varier au fil du linéaire planté
- Palette végétale issue du paysage d'intertion du projet, adaptée au sol et au site : Voir PLUi pour détail des végétaux complémentaires

ESPACEMENT ENTRE LES VÉGÉTAUX :

- Arbres (A): 25 m
- Arbres (B) : 5 m
- Arbustes (C) : 2 m minimum
- Buissons : 1 m

L'échantillon présenté ci-dessus est à répéter tous les 25m le long du linéaire où doit être plantée la haie.

TYPE DE VÉGÉTAUX PLANTÉS :

- Composition de la haie par plusieurs strates pour créer une densité végétale : strates arborées de haut jet, strate arborée de moyen jet, strate arbustive, strate buissonnante
- Plantation de végétaux de type plants forestiers et baliveaux pour favoriser la reprise et son développement dans le temps

FONCTION / RÔLE DE LA HAIE :

- Mixité de la haie : variation du développement des végétaux, densité végétale variable au fil de l'année et des saisons, relais de la floraison des végétaux, résistance aux maladie et parasites.
- Continuité végétale avec le paysage environnant et les formations existantes : corridor écologique
- Habitat, zone de refuge, et endroit nourissier, pour la faune du site : réservoir de biodiversité
- Traitement des limites du site pour intégration paysagère harmonieuse

GESTION / ENTRETIEN :

- Gestion raisonnée avec une taille de formation minime à raison de 2 fois par an
- Controle des plants à chaque changement de la saison, remplacement pied si besoin, arrosage fortes chaleurs si besoin
- Port libre des végétaux pour un aspect le plus naturel possible (champêtre)
- Plantation à minimum 3 m de la clôture du site pour facilité l'entretien par des machines
- Mise en place d'un paillage de type copeaux de bois au pied des végétaux (largeur 1m autour du pied, épaisseur minimum 10cm)
- Protection de la faune des troncs et des plants par gaines ou filets

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

AMBIANCES PAYSAGÈRES / PALETTE VÉGÉTALE

Images de références, d'ambiances et exemples de végétaux

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

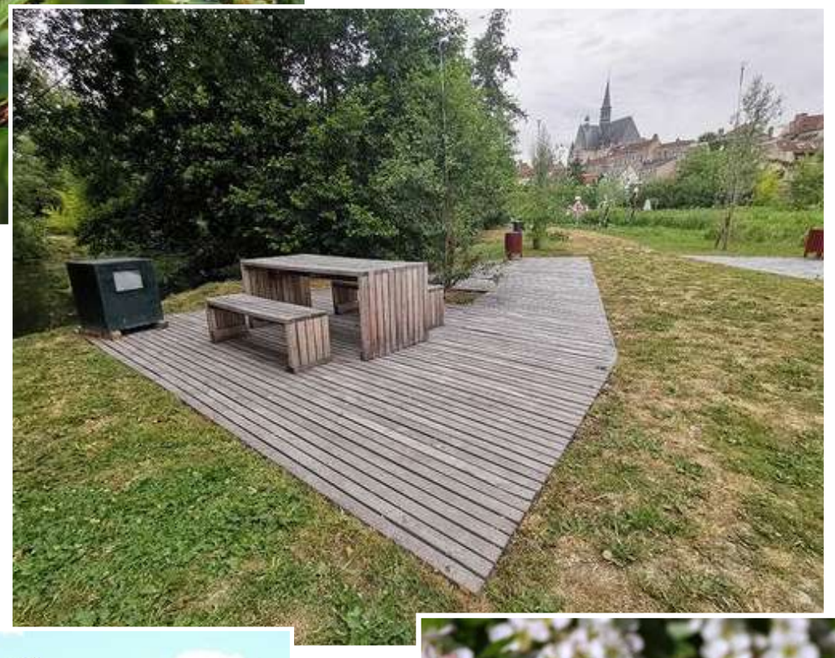
AMBIANCES PAYSAGÈRES / PALETTE VÉGÉTALE

Images de références, d'ambiances et exemples de végétaux

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

AMBIANCES PAYSAGÈRES / PALETTE VÉGÉTALE

Images de références, d'ambiances et exemples de végétaux



Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LOT ET GARONNE

"SEM 47"

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

AGRINOVE

SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS

ANNEXE I BIS- CAHIER DES CHARGES GESTION DES EAUX PLUVIALES

AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé des activités au regard des rejets d'eaux pluviales.

Chaque propriétaire du lot est tenu de respecter les règles en matière des eaux pluviales comme cela est indiqué dans les chapitres suivants.

PRESENTATION DU PROJET

L'opération ZAC Agrinove est située sur le territoire de Nérac au Sud Est de la zone agglomérée. Elle est destinée à l'accueil d'activités économiques.

Le présent cahier des charges concerne le rejet des eaux pluviales issu des lots privatifs.

OBLIGATION DES PROPRIETAIRES AU REGARD DES EAUX PLUVIALES

Les propriétaires des lots sont tenus de raccorder les eaux pluviales dans les conditions définies dans le présent cahier des charges

ASPECT QUANTITATIF : DEBIT DE FUITE FIXE AUX LOTS

La ZAC dispose d'ouvrages mutualisés pour recueillir et réguler les eaux de ruissellement des espaces publics et les eaux de ruissellement issues des lots privatifs (sauf pour le lot N° 1 de la zone Nord).

Ces ouvrages sont dimensionnés sur la base d'une pluie décennale et suivant la méthode des pluies.

Pour le lot privatif nous avons retenu une imperméabilisation à hauteur de 70% de la surface du lot concerné (sauf pour le lot N°1 de la Zone Nord).

C'est-à-dire que pour une imperméabilisation en dessous de 70% les acquéreurs n'auront pas d'ouvrage de compensation à créer sur leur projet (sauf pour le lot N°1de la zone Nord).

Pour une imperméabilisation au-dessus de 70%, les acquéreurs devront créer un ouvrage de régulation dimensionné sur la base d'une pluie décennale avec un débit de fuite autorisé à 3l/s/ha (pour compenser l'imperméabilisation supérieure à 70%).

Pour le calcul hydraulique de cette surface restante, les paramètres de calcul devront être les suivants :

- Période de retour : 10 ans
- Débit de fuite : 3l/s/ha
- Méthode des pluies
- Coefficient de Montana de la station d'Agen
- Coefficient de ruissellement :
    - Voirie et allées imperméable 0.9
    - Bâtiment 0.9
    - Espaces verts 0.15
    - Voie et allées perméable 0.15

Les ouvrages de régulation pourront être réalisés avec un vortex pour le plus petit débit et avec un ajutage pour les autres débits.

Raccordement en aval de l'ouvrage de compensation et régulation sur le réseau public de la ZAC.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

ASPECT QUANTITATIF : DEBIT DE FUITE FIXE AU LOT 1

Pour le lot N° 1 de la zone nord : les ouvrages de la ZAC ne tiennent pas compte de la surface de ce lot, c'est-à-dire que l'acquéreur de ce lot devra réaliser ces propres ouvrages de compensation pour la totalité du lot N°1 d'une surface d'environ 74 600 m² (surface à confirmer par bornage).

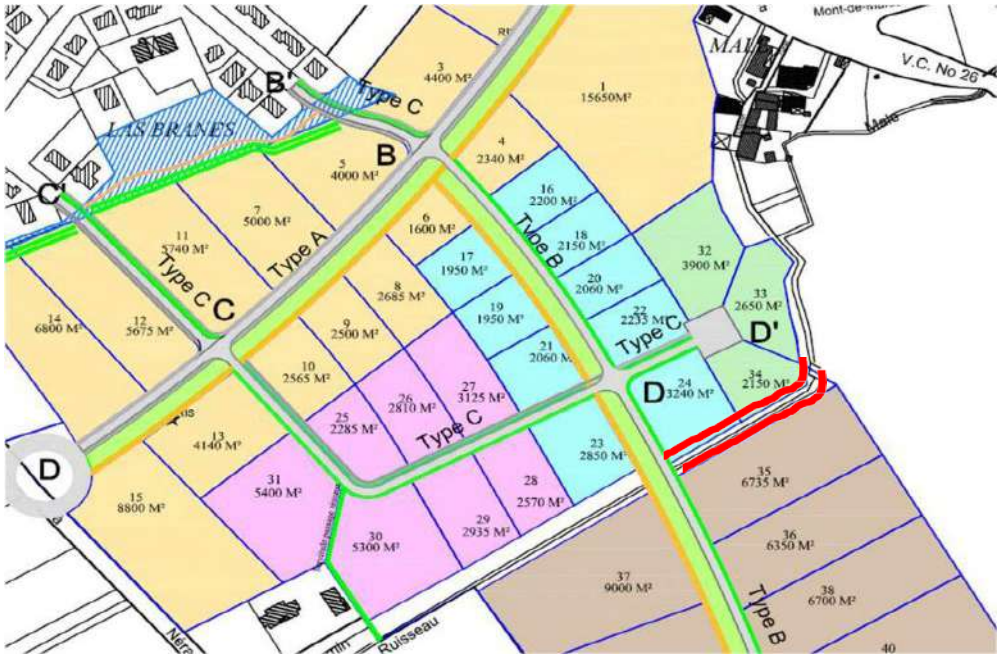
Pour le calcul hydraulique de ce lot les paramètres de calcul devront être les suivants :

- Période de retour : 10 ans
- Débit de fuite : 3l/s/ha
- Méthode des pluies
- Coefficient de Montana de la station d'Agen
- Coefficient de ruissellement :
  - Voirie et allées imperméable 0.9
  - Bâtiment 0.9
  - Espaces verts 0.15
  - Voie et allées perméable 0.15

Les ouvrages de régulation pourront être réalisés avec un vortex pour les plus petits débits et avec un ajutage pour les autres débits.

Raccordement en aval de l'ouvrage de compensation et régulation sur le réseau public de la ZAC à l'angle sud-ouest du terrain

Conformément à l'étude hydraulique jointe à l'étude d'impact, une noue est à réaliser le long du ruisseau le Malé. Le dossier d'étude hydraulique préconise de faire commencer cette noue de contournement dès la passerelle, jusqu'à la noue de la voirie centrale et de dimensionner cette noue pour un débit de 1M^3/s.



(**Plan extrait de l'étude hydraulique jointe à l'étude d'impact)**

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

ASPECT QUALITATIF : TRAITEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Le traitement des eaux pluviales doit être mis en place conformément aux normes en vigueur.

Les eaux restituées doivent être dans un état de nature à ne pas apporter à la température ou à la pureté des eaux un trouble préjudiciable à la salubrité publique, à la santé des animaux et à la conservation des poissons.

En cas d'accident sur le lot, chaque ouvrage de traitement doit être équipé de fermetures afin de confiner les eaux d'extinction d'incendie ou les eaux issues de la pollution. L'emplacement et le mode d'utilisation du dispositif sont indiqués aux pompiers et à la gendarmerie. Le dispositif est entretenu de manière à pouvoir être actionné dès que nécessaire.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LOT ET GARONNE

"SEM 47"

ZAC AGRINOVE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION

OU DE LOCATION DES TERRAINS

(C.C.C.T.)

SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DUNERACAIS (SMDEN)

ANNEXE II – SURFACE DE PLANCHER

AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

La surface de plancher ne pourra être supérieure à 152 000 m² dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme et de son Règlement, et des Règlements d'Urbanisme en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LOT ET GARONNE

"SEM 47"

ZAC AGRINOVE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION

OU DE LOCATION DES TERRAINS

(C.C.C.T.)

SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS (SMDEN)

ANNEXE III - LIMITE DES PRESTATIONS RESPECTIVES

AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

Programme des prestations techniques

- **LIMITE DES PRESTATIONS RESPECTIVES ENTRE :**
  - **L'Aménageur**

Et

  - **l'Acquéreur**

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

- Tout ce qui n'est pas défini explicitement comme étant à la charge de l'Aménageur est à la charge de l'Acquéreur

Nature des ouvrages	***A la charge de l'Aménageur***	***A la charge de l'Acquéreur***
Terrassements	Terrassements généraux en dehors de l'emprise des lots vendus	Mise en état des sols à l'intérieur des lots vendus Fouille des fondations et des sous-sols des bâtiments Evacuation des terres jusqu'aux décharges publiques, toutes sujétions comprises
Clôtures	NEANT	Clôtures des chantiers (solidement implantées afin de les isoler des autres parcelles) Clôtures des lots suivant PLUI
Voirie	La totalité de la voirie publique de desserte hors accès aux lots	Aménagement intérieur des parcelles privatives et des accès à la voirie publique
Réseau d'eau potable	Réseau général d'ossature sur le domaine public Débit et pression prévus pour la défense incendie = 60M3/h à 1 bar	Tous travaux de branchement par le concessionnaire depuis le réseau général jusqu'au droit de la propriété et à l'intérieur de la parcelle
Réseau assainissement eaux pluviales	Collecteur général ou fossé ou noue, sur le domaine public	Tous travaux de raccordement au réseau général jusqu'au droit de la propriété et à l'intérieur de la parcelle, avec l'accord de l'aménageur
Assainissement eaux usées	Réseau général d'ossature sur le domaine public	Tous travaux de branchement par le concessionnaire depuis le réseau général jusqu'au droit de la propriété et à l'intérieur de la parcelle
Alimentation électrique B.T. – M.T.	Réseau général d'ossature sur domaine public	L'acquéreur fera sa demande avant tout commencement d'exécution et supportera les frais correspondants, notamment : - Travaux de branchement (suivant les besoins, Enedis pourra revenir au transformateur le plus proche sur domaine public) - Comptage

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240925-DE_068_2024-DE
Date de télétransmission : 27/09/2024
Date de réception préfecture : 27/09/2024

Nature des ouvrages	***A la charge de l'Aménageur***	***A la charge de l'Acquéreur***
Transformateurs	Transformateurs sur le domaine public	1/ Raccordement de l'installation jusqu'au transformateur public si la puissance délivrée au droit du terrain n'est pas suffisante 2/ Raccordement de l'installation transformateur privé jusqu'au transformateur public si la puissance demandée est supérieure à 250 KVA
Alimentation gaz (éventuellement)	Réseau général sur domaine public	Tous travaux de raccordement depuis le réseau général, y compris branchement depuis le réseau général et coffret de comptage
Eclairage public	La totalité du réseau et des appareils dans le domaine public	NEANT
Réseau téléphonique	Réseau général d'ossature sur domaine public	L'acquéreur fera sa demande de raccordement et supportera les frais correspondants et notamment les travaux de branchement génie civil depuis la parcelle jusqu'à la chambre de raccordement la plus proche et à l'intérieur de la parcelle
Espaces verts et libres	La totalité du domaine public	Aménagement des parcelles individuelles privatives selon les prescriptions du PLU et annexe au présent CCCT
Travaux de géomètre	Bornage du terrain Remise du plan de bornage à l'acquéreur	Bornage contradictoire Conservation des bornes Implantation des constructions