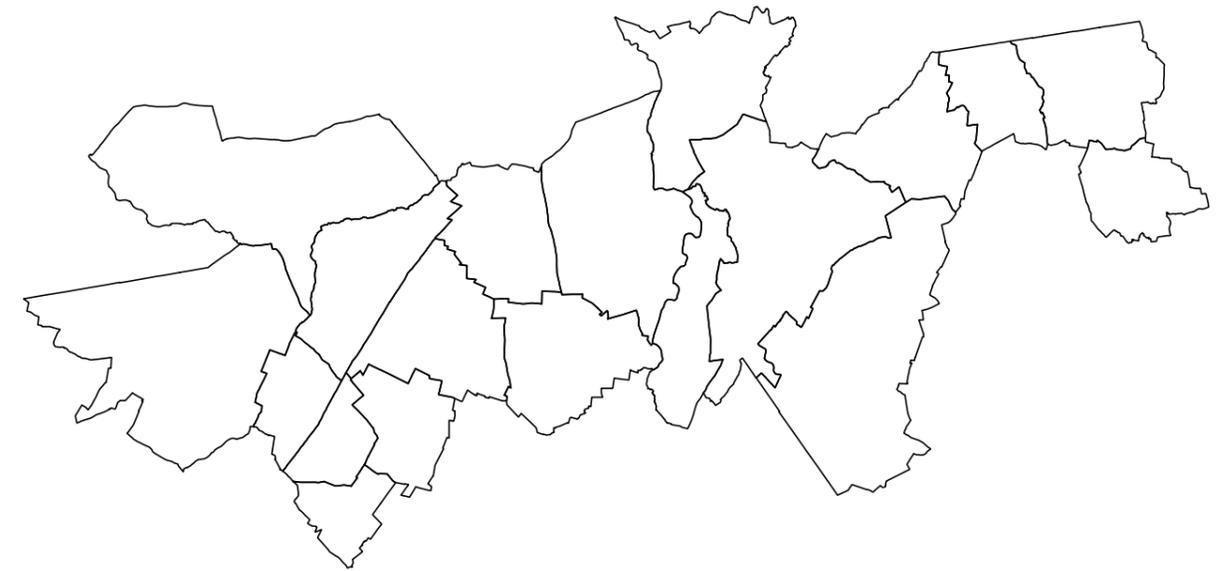


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



ZAC DE L'ECOPARC

Objet	Date
Approuvé le	2 février 2023 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	24 juillet 2023 par le Conseil Communautaire

DEPARTEMENT DU LOIRET (45)
CANTON DE COURTENAY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° de délibération :
2020/07/30

Date de convocation du
Conseil Communautaire :
06/07/2020

Nombre de Conseillers :
En exercice : **46**
Présents : **42**
Absent : **1**
Pouvoirs : **3**
Votants : **45**

Résultats du vote
Pour : **45**
Contre : **0**
Abstention : **0**

Certifié exécutoire

Date d'affichage :

L'an deux mille vingt, le Vendredi 10 juillet, à dix-neuf heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes des Quatre Vallées dûment convoqué, s'est réuni en présentiel, à la salle René LARCHERON à Ferrières-en-Gâtinais, sous la présidence de Monsieur Gérard LARCHERON, Président.

Présents : Mr Jean-Luc D'HAEGER, Mr Jean-Claude DELLION, Mr Jean-Louis VERCRUYSEN, Mme Françoise BERNARD, Mr Daniel CONSTANT, Mme Isabelle MARTIN, Mr Joël LELIEVRE, Mr Didier GIBAUT, Mr Jean BERTHAUD, Mme Sophie VRAI, Mr Guy DUSOULIER, Mme Angélique LEROY, Mme Delphine PELET, Mr Daniel FRISH, Mme Sylvie DE KILKHEN, Mr Gérard LARCHERON, Mme Sylvie COSTA, Mr Frédéric NERAUD, Mme Muriel CHAUVOT, Mr Jacques DUCHEMIN, Mme Nadia DERRADJI, Mr Alain BEAUNIER, Mme Nathalie ROUX, Mme Evelyne LEFEUVRE, Mr Philippe FOURCAULT, Mme Nadia MARTIN, Mme Marie-José THOMAS, Mr Pascal DROUIN, Mr Rémi DURAND, Mr Claude MADEC-CLÉÏ, Mr Yves ROGER, Mr Éric BUTTET, Mr Joël FACY, Mr Pascal DE TEMMERMAN, Mme Hélène DHAMS, Mr Didier COP, Mme Bernadette PERON, Mr Michel HARANG, Mme Céline GADOIS, Mr Claude LELIEVRE, Mme Françoise WOEHRLE, Mme Chantal LAMIGE-ROCHE.

Absents excusés et représentés : Mr Mohamed BEN MAHFOUD a donné pouvoir à Mr Guy DUSOULIER, Mme Christine CREUZET a donné pouvoir à Mr Pascal DROUIN, Mr Jacques HUC a donné pouvoir à Mr Jean-Luc D'HAEGER.

Absent excusé : Mr Eric CAILLARD

Mme Sophie VRAI est élue secrétaire de séance.

OBJET : APPROBATION DE LA CREATION DE LA ZAC DE L'ECO-PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

VU la délibération 23 mai 2017 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé la révision simplifiée du PLU de Ferrières-en-Gâtinais, relative à la création d'un sous-secteur AUim au lieu-dit Le Mardeleux, pour créer la zone d'activités.

VU la délibération du 27 septembre 2018 par laquelle le Conseil Communautaire a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté « Eco-parc » de Ferrières-en-Gâtinais,

VU l'avis n° 2019-2772 du 7 février 2020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire portant sur le projet de dossier de création de la ZAC « Eco-parc » de Ferrières-en-Gâtinais,

VU le mémoire en réponse de la CC4V,

VU la délibération du 4 juin 2020 approuvant le projet du dossier de création à mettre à la disposition du public

VU la délibération n° 2020/07/28 du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil communautaire a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact du projet,

VU le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Ecoparc », annexé à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ecoparc » de Ferrières-en-Gâtinais est à vocation d'activités, qui porte sur une superficie totale de 46,7 hectares, classé en zone AUim et Ng au PLU de Ferrières-en-Gâtinais.

CONSIDÉRANT que ce projet doit permettre à la Communauté de Communes des quatre vallées de préserver et renforcer son dynamisme et son attractivité économique. Les objectifs poursuivis sont :

1. Promouvoir le développement économique en favorisant les actions de nouvelles entreprises ou leur développement par la création notamment d'une offre foncière adaptée et connectée aux grandes infrastructures routières ;
2. Améliorer l'offre d'emplois et leur diversité sur le territoire communautaire ;
3. Inscrire la valorisation du territoire dans une démarche de préservation des équilibres avec les espaces naturels et agricoles ;
4. Développer les ressources fiscales du territoire communautaire.

CONSIDÉRANT que la Communauté de Communes des quatre vallées est compétente en matière d'activités économiques.

2020/07/30

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le:

ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE



CONSIDÉRANT que la concertation publique ainsi que la mise à disposition du dossier du projet de création de la ZAC et de l'étude d'impact se sont respectivement achevées le 5 juillet. Le bilan de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact a été dressé et approuvé par délibération du Conseil en date du 10 juillet 2020, préalablement à la création de la ZAC. Le Conseil a constaté que ce bilan n'était pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre de la ZAC de « l'Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais » sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de Ferrières-en-Gâtinais par voie d'arrêté de mise à jour, suite à son approbation par la présente délibération.

CONSIDÉRANT que, sur ce périmètre, il est envisagé la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions à vocation d'activités artisanales et industrielles, représentant au total une surface de plancher maximale de l'ordre de 235 000 m².

CONSIDÉRANT que, conformément aux articles L.331-7-5° et R.331-6 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, sera inscrit au bilan de l'opération d'aménagement par la Communauté de Communes des quatre vallées en sa qualité d'aménageur en Régie, les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein du périmètre de la ZAC « Ecoparc » seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

CONSIDÉRANT que le dossier de création est constitué des pièces suivantes :

- Le plan de situation,
- Le plan de délimitation,
- Le rapport de présentation,
- Le dossier d'étude d'impact, accompagné des avis de l'Autorité Environnementale et de la note en réponse adressée à cette dernière par la Communauté de Communes,
- Le programme global prévisionnel des constructions,
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

CONSIDÉRANT que, conformément aux dispositions de l'articles L.123-19-1 du Code de l'environnement, la présente décision de création de la ZAC intervient dans un délai postérieur au 5 juillet 2020 marquant la clôture de la participation du public. Ce délai a permis de prendre en considération les observations et propositions déposées par le public et a permis à la Communauté de Communes de rédiger la synthèse de ces observations et propositions, qui a fait l'objet d'un bilan de concertation approuvé par le Conseil du 10 juillet 2020.

CONSIDÉRANT enfin, qu'afin d'assurer la communication au public du dossier de ZAC, le Président propose que la présente délibération ainsi que les pièces du dossier de création soient tenues à disposition du public à la Communauté de Communes et à la mairie de Ferrières-en-Gâtinais, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels, et mises en ligne sur les sites internet communaux et communautaire.

VU les avis favorables des communes de Ferrières-en-Gâtinais du 25 mai 2020 et de Fontenay-sur-Loing du 8 juin 2020

VU l'avis de la commission économique du 6 juillet 2020

2020/07/30

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le:

ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE



Il est proposé au Conseil Communautaire de :

APPROUVER le dossier de création de la ZAC « Eco-parc » de Ferrières-en-Gâtinais,

CRÉER, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté Eco-parc », à vocation d'activités économiques,

DÉLIMITER le périmètre de la ZAC « Eco-parc », portant sur une superficie d'environ 46,7 hectares, conformément au plan figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération,

APPROUVER le programme global prévisionnel des constructions, tel qu'exposé dans la présente délibération et figurant dans le dossier de création de la ZAC, à savoir la réalisation d'environ 235.000 m² de surface de plancher destinée à l'accueil d'activités industrielles.

DÉCIDER que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme,

AUTORISER Monsieur le Président à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération,

AUTORISER notamment Monsieur le Président à prendre un arrêté de mise à jour afin d'annexer le périmètre de la ZAC « Eco-parc » au Plan Local d'Urbanisme de Ferrières-en-Gâtinais.

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil de Communauté, à l'unanimité,**

- **APPROUVE** le dossier de création de la ZAC « Eco-parc » de Ferrières-en-Gâtinais,

- **CRÉE**, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté Eco-parc », à vocation d'activités économiques,

- **DÉLIMITE** le périmètre de la ZAC « Eco-parc », portant sur une superficie d'environ 46,7 hectares, conformément au plan figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération,

- **APPROUVE** le programme global prévisionnel des constructions, tel qu'exposé dans la présente délibération et figurant dans le dossier de création de la ZAC, à savoir la réalisation d'environ 235.000 m² de surface de plancher destinée à l'accueil d'activités industrielles.

- **DÉCIDE** que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme,

- **AUTORISE** Monsieur le Président à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération,

- **AUTORISE** notamment Monsieur le Président à prendre un arrêté de mise à jour afin d'annexer le périmètre de la ZAC « Eco-parc » au Plan Local d'Urbanisme de Ferrières-en-Gâtinais.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication.

Le Président
Gérard LARCHERON
(Loiret)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° de délibération :
2022/12/24

Date de convocation du
Conseil Communautaire :
09/12/2022

Nombre de Conseillers :
En exercice : **46**
Présents : **38**
Absents : **2**
Pouvoirs : **6**
Votants : **44**

Résultats du vote
Pour : **44**
Contre : **0**
Abstention : **0**

Certifié exécutoire

Date d'affichage :

L'an deux mille vingt-deux, le Jeudi 15 décembre, à dix-neuf heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes des Quatre Vallées dûment convoqué, s'est réuni en présentiel, à la salle du Conseil à Ferrières-en-Gâtinais, sous la présidence de Monsieur Gérard LARCHERON, Président.

Présents : M. Jean-Luc D'HAEGER, M. Jean-Claude DELLION, M. Jean-Louis VERCRUYSSSEN, Mme Françoise BERNARD, M. Daniel CONSTANT, Mme Isabelle MARTIN, M. Joël LELIEVRE, M. Didier GIBault, M. Jean BERTHAUD, Mme Sophie VRAI, M. Guy DUSOULIER, M. Jean-François ACERRA, Mme Delphine PELET, M. Daniel FRISH, Mme Sylvie DE KILKHEN, M. Gérard LARCHERON, M. Frédéric NERAUD, Mme Muriel CHAUVOT, M. Jacques DUCHEMIN, Mme Nadia DERRADJI, M. Alain BEAUNIER, Mme Nathalie ROUX, Mme Evelyne LEFEUVRE, M. Philippe FOURCAULT, M. Eric CAILLARD, Mme Marie-José THOMAS, M. Pascal DROUIN, Christine CREUZET, M. Rémi DURAND, M. Claude MADEC-CLEÏ, M. Éric BUTTET, M. Joël FACY, Mr Pascal DE TEMMERMAN, Mme Hélène DHAMS, M. Sébastien DEQUATRE, M. Jacques HUC, Mme Céline GADOIS, Mme Chantal LAMIGE-ROCHE.

Absents excusés : Mme Sylvie COSTA, M. Daniel MARIA.

Absents excusés et représentés : Mme Angélique LEROY a donné pouvoir à Mme Sophie VRAI, Mme Nadia MARTIN a donné pouvoir à Mme Evelyne LEFEUVRE, Mme Bernadette PERON a donné pouvoir à Mme Hélène DHAMS, M. Michel HARANG a donné pouvoir à Mme Chantal LAMIGE-ROCHE, M. Claude LELIEVRE a donné pouvoir à Mme Céline GADOIS, Mme Françoise WOHRLE a donné pouvoir à M. Claude MADEC-CLEÏ.

Mme Muriel CHAUVOT est élue secrétaire de séance.

OBJET : PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « ECO-PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS » APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

VU la délibération n°2020/07/28 du 10 juillet 2020 du Conseil Communautaire approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact du projet,

VU la délibération n°2020/07/30 du 10 juillet 2020 du Conseil Communautaire approuvant la création de la ZAC « Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais », le périmètre de la ZAC et le programme global prévisionnel des constructions,

VU la délibération n°2021/07/01 du 8 juillet 2021 du Conseil Communautaire lançant les procédures d'autorisation environnementale, de déclaration d'utilité publique, de mise en compatibilité des PLU de Ferrières-en-Gâtinais et de Fontenay-sur-Loing et de cessibilité en vue de permettre la réalisation du projet de zone d'aménagement concerté ECOPARC de Ferrières-en-Gâtinais et de voie nouvelle de raccordement à la RD2007,

VU l'arrêté préfectoral du 8 juin 2022 portant déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC « Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais » et sa voie de desserte sur les communes de Ferrières-en-Gâtinais et Fontenay-sur-Loing, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Ferrières-en-Gâtinais et de Fontenay-sur-Loing avec le projet,

VU l'arrêté préfectoral du 17 juin 2022 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 et suivants du Code de l'Environnement concernant la création de la ZAC « Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais » et sa voie de desserte sur les communes de Ferrières-en-Gâtinais et Fontenay-sur-Loing,

VU le projet de dossier de réalisation de la ZAC « Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais » annexé à la présente,

VU le Programme des Equipements Publics de la ZAC « Ecoparc de Ferrières en Gâtinais »,

VU l'avis favorable de la Commune de Fontenay sur Loing en date du 5 décembre 2022 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le Programme des Equipements Publics,

VU l'avis favorable de la Commune de Ferrières en Gâtinais en date du 14 décembre 2022 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le Programme des Equipements Publics,

CONSIDERANT que la ZAC « Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais » doit permettre à la CC4V de préserver et renforcer son dynamisme et son attractivité économiques. Les objectifs poursuivis sont :

1. Promouvoir le développement économique en favorisant les actions de nouvelles entreprises ou leur développement par la création notamment d'une offre foncière adaptée et connectée aux grandes infrastructures routières,
2. Améliorer l'offre d'emplois et leur diversité sur le territoire communautaire,
3. Inscrire la valorisation du territoire dans la démarche de préservation des équilibres avec les espaces naturels et agricoles,
4. Développer les ressources fiscales du territoire communautaire.

CONSIDERANT que, sur ce périmètre, il est envisagé la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions à vocation d'activités industrielles, représentant au total une surface de plancher maximale d'environ 118 074 m² pour le lot N° 1,

CONSIDERANT que la CC4V est compétente en matière d'activités économiques,

CONSIDERANT l'arrêté préfectoral du 8 juin 2022 portant déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC « Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais » et sa voie de desserte sur les communes de Ferrières-en-Gâtinais et Fontenay-sur-Loing, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Ferrières-en-Gâtinais et de Fontenay-sur-Loing avec le projet,

CONSIDERANT l'arrêté préfectoral du 17 juin 2022 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 et suivants du Code de l'Environnement concernant la création de la ZAC « Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais » et sa voie de desserte sur les communes de Ferrières-en-Gâtinais et Fontenay-sur-Loing,

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil de Communauté, à l'unanimité,**

- **APPROUVE** le dossier de réalisation de la ZAC « Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais », annexé à la présente délibération et composé, conformément à l'article R.311-7 du code de l'Urbanisme, des pièces suivantes :

- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
- L'étude d'impact du projet et le complément de l'étude d'impact

- **APPROUVE** le programme des équipements publics de la ZAC tel qu'il figure dans le dossier de réalisation ci-joint en annexe.

- **PRECISE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la CC4V et en Mairies de Ferrières-en-Gâtinais et de Fontenay-sur-Loing. Elle fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La secrétaire,


Muriel CHAUVOT

Le Président,


Gérard LARCHERON



Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le

ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE



DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais



Document provisoire en date du 12 septembre 2022

Présenté par



Agence Paris Centre Normandie
Pôle Aménagement du Territoire
Antony Parc I, 2-6 place du Général de Gaulle
92160 Antony



Communauté de commune des Quatre Vallées
4 Place Saint-Macé
45210 Ferrières-en-Gâtinais

Sommaire

1	Introduction	4
1.1	Contexte réglementaire.....	4
1.2	Historique des procédures	4
2	Notice de présentation	5
2.1	Contexte général du projet	5
2.1.1	Historique du projet	5
2.1.2	Une emprise adaptée à l'accueil d'activités logistiques ou industrielles	5
2.1.3	Les activités ciblées pour le développement de l'Eco-parc	7
2.2	Le site de la ZAC Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais.....	8
2.2.1	Localisation et abords du projet	8
2.2.2	Périmètre du projet et état cadastral	10
2.2.3	Les principes d'aménagement de la ZAC	10
3	Le programme des équipements publics	12
3.1	Plan d'ensemble des équipements publics au sein de la ZAC et extérieurs à la ZAC	12
3.2	Les équipements publics au sein de la ZAC	13
3.2.1	Consistance des aménagements de la ZAC.....	13
3.2.2	Maitrise d'ouvrage des travaux du programme des équipements publics de la ZAC.....	15
3.2.3	Travaux liés aux mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) ...	16
3.2.4	Répartition et phasage des aménagements de la ZAC	16
3.3	Les équipements publics extérieurs au périmètre de la ZAC	18
3.3.1	Consistance des aménagements publics extérieurs à la ZAC	18
3.3.2	Travaux liés aux mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) ...	18
3.4	Les maîtrises d'ouvrage	18
3.4.1	Programme des travaux internes à la ZAC	18
3.4.2	Programme des travaux extérieurs à la ZAC.....	19
4	Le projet de programme global des constructions.....	20
5	Les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC.....	21
1.1.	Tableau du budget prévisionnel	21
1.2.	Echéancier du budget prévisionnel sur 3 ans.....	21
6	Complément de l'étude d'impact	21

6.1 Etapes clés de l'étude d'impact.....

7 Annexe : Etude d'impact actualisée..... 22

1 Introduction

1.1 Contexte réglementaire

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est régie par les articles R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de réalisation de la ZAC Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais est soumis à l'approbation du conseil communautaire de la communauté de communes de Quatre Vallées (CC4V) et constitué conformément à l'**Article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3**, qui précise son contenu:

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

1.2 Historique des procédures

- **Lancement de la procédure de création de la ZAC** : approuvé en conseil communautaire de la CC4V par délibération du 27 septembre 2018.
- **Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC** : approuvé en conseil communautaire de la CC4V par délibération du 10 juillet 2020.
- **Dossier de création de ZAC** : approuvé en conseil communautaire de la CC4V par délibération du 10 juillet 2020.

2 Notice de présentation

2.1 Contexte général du projet

2.1.1 Historique du projet

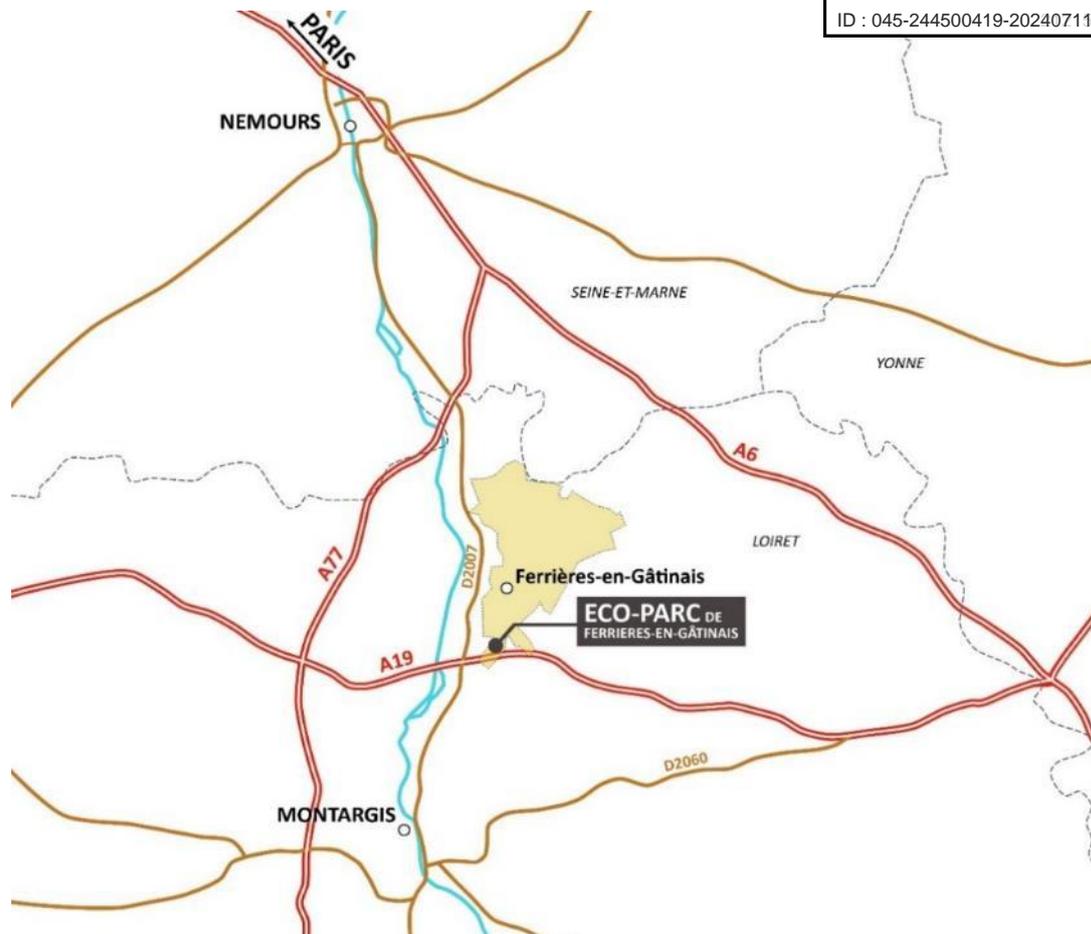
L'initiative de création de l'Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais s'inscrit dans un contexte de développement territorial conduit depuis plusieurs années par la CC4V et les collectivités du Montargois-en-Gâtinais pour répondre aux objectifs de développement socio-économique et de l'emploi.

Dès 2007 la CC4V avait engagé, avec la Direction départementale des Territoires (DDT) du Loiret, une étude de faisabilité d'un projet de parc d'activités au sein de la plaine du Mardeleux. Des études complémentaires et d'actualisation ont ensuite été menées en 2010 et puis plus récemment en 2017/2018 dans le cadre de la révision simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU).

Cette démarche s'est appuyée également sur une consultation très large, entre 2012 et 2016, des différentes collectivités et institutions lors de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois-en-Gâtinais : l'État, la Région, le Conseil départemental, le syndicat mixte du Pays Gâtinais et l'agence de développement du Loiret. Ainsi la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Mardeleux a été inscrite parmi les objectifs stratégiques de développement économique du territoire de ce SCoT.

2.1.2 Une emprise adaptée à l'accueil d'activités logistiques ou industrielles

Dans le cadre des projets de développement économique dont elle a la compétence, la CC4V souhaite offrir des terrains aménagés pour des entreprises recherchant la proximité de la région parisienne par la RN7, la proximité des marchés français et étrangers par l'A19 grâce à l'échangeur de Fontenay-sur-Loing, ainsi que la qualité de vie en Gâtinais. La réalisation de l'autoroute A 19, mise en service en 2009, dont une interconnexion a été créée avec la RD 2007 à Fontenay-sur-Loing, a présenté pour les élus et responsables locaux une belle opportunité de développement de l'attractivité du territoire grâce à la création d'un nouveau pôle d'activités économiques sur la plaine du Mardeleux.



Localisation du secteur de projet Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais

Le premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT du Montargois-en-Gâtinais est le développement de l'attractivité économique du territoire en favorisant notamment les activités industrielles, tertiaires et strictement économiques. Le territoire du SCoT compte actuellement 46 ZAE avec une disponibilité foncière d'environ 136 ha. En sus de quelques extensions, seulement 2 projets de nouvelles ZAE, dont la plaine du Mardeleux, représentent un potentiel de 82 ha. L'étude de la CC4V de 2007 visant à définir une stratégie de développement économique sur l'intercommunalité démontre que les espaces destinés aux activités sur ce territoire sont fragmentés et correspondent à une accumulation de petites surfaces de 1 à 3 ha, voire moins, qui ne permettent pas l'accueil de structures nécessitant une forte emprise foncière comme la logistique ou une implantation industrielle.

Le sud de la Seine-et-Marne jouxtant le Gâtinais est positionné sur les axes routiers structurants générateurs de flux vers Paris et sa proche couronne. Son offre de ZAE est ainsi très concurrentielle à celle du Montargois avec un potentiel de terrains disponibles d'environ 260 ha. À proximité de Ferrières-en-Gâtinais, le territoire de la Communauté de communes Gâtinais-Val de Loing offre à lui seul 101 ha dont la ZAE du Val de Loing offrant 78 ha à Souppes-sur-Loing. Dans le département du Loiret et en dehors de la CC4V l'offre foncière pour les ZAE est de l'ordre de 300 ha dont un tiers au sein du le SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais. 200 ha de cette offre foncière départementale fait l'objet de projets en développement sur un foncier souvent non maîtrisé ; quelques sites seulement ont une superficie supérieure à 30 ha sur l'axe Orléans / Chartres.

L'Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais doit mettre sur le marché des **parcelles de tailles suffisantes au regard des cibles industrielles et logistiques pressenties** pour permettre :

- **L'accueil d'activités économiques nouvelles** sur le territoire afin de renforcer l'appareil économique local.
- **Participer au rééquilibrage habitat/emploi.**
- **Densifier sa population pour l'accueil de nouveaux ménages** venant du Grand Paris.
- **Offrir des emplois de proximité pour la population du territoire intercommunal** (création à moyen terme de 800 à 850 nouveaux emplois).
- **Permettre à la CC4V de disposer de recettes fiscales supérieures** afin d'accompagner les projets d'entreprises, tant en création que cession/reprise ou en projets de développement.

2.1.3 Les activités ciblées pour le développement de

L'Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais est destiné à recevoir principalement les activités économiques suivantes :

- l'entreposage et le commerce de gros, les activités de petite ou grande transformation associée à de la logistique type « B to B » (business to business) qui présentent une bonne valeur ajoutée en termes d'emploi,
- les sites logistiques « Supply Chain », très nombreux dans le Loiret et en région Centre-Val de Loire,
- les services,
- les activités industrielles du fait de la localisation et de la surface disponible.

Il est prévu de rendre cessibles 42,137 hectares de terrain minimum avec une capacité de surface de plancher prévisionnelle de 235 000 m², dont 118 074 m² pour le lot n° 1, adaptée à l'accueil d'activités diverses avec possibilité de division en macro-lots sans limitation de surface.

En conformité avec le SCoT, il n'est pas prévu l'accueil d'activités commerciales ouvertes au public ni d'activités artisanales dont l'offre en terrain est déjà existante sur le territoire de la CC4V.

Par ailleurs, la CC4V souhaite également créer une nouvelle voie pour desservir la future ZAC. Le principe de desserte étudié consiste à créer une voie d'accès à la ZAC par le sud, entre l'autoroute A19 et le Golf de Vaugouard, directement accessible sur le giratoire A19/RD2007 (ex RN7) par la création d'une 5ème branche. Cette voie traversera donc deux communes : Ferrières-en-Gâtinais et Fontenay-sur-Loing.

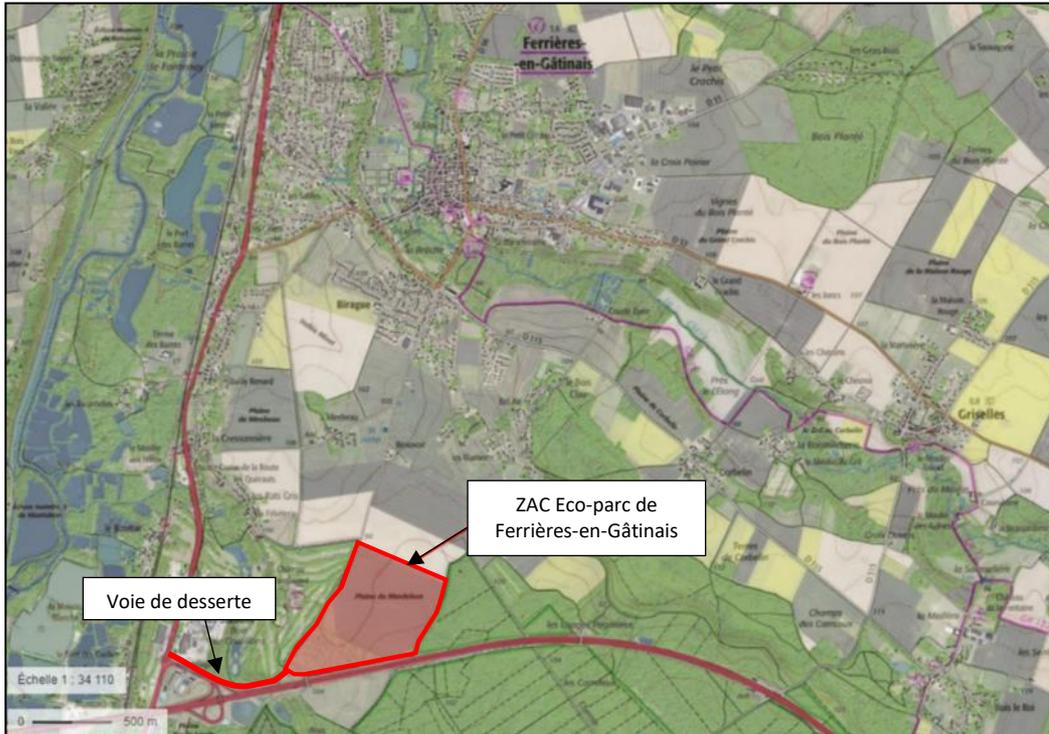
La voie créée sera dimensionnée au gabarit des poids lourds afin d'assurer l'accès à la zone d'activités en toute sécurité. Cette voie sera fortement empruntée par ce type de véhicules puisqu'elle assure un accès direct à la ZAC depuis le giratoire RD2007/A19 qui est un point de circulation important. La centralisation du trafic poids-lourds sur cette voie nouvelle soulagera les structures de chaussées des voies alentours, réduisant ainsi leur opération de maintenance.

2.2 Le site de la ZAC Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais

2.2.1 Localisation et abords du projet

Le projet de la ZAC est localisé sur la plaine agricole du Mardeleux. Elle est bordée par la forêt de Montargis à l'est, le golf Vaugouard à l'ouest, des champs au nord et l'autoroute A19 au sud. Elle se trouve à l'extrémité sud du territoire communal de Ferrières-en-Gâtinais, à 2 km de son centre-ville.

Le projet de la voie d'accès est, quant à lui, situé dans sa quasi-globalité au sud de la commune de Fontenay-sur-Loing. Ce secteur est situé entre la Vallée de Loing et la Plaine du Mardeleux et est délimité au nord par le golf Vaugouard et au sud par l'autoroute A19.



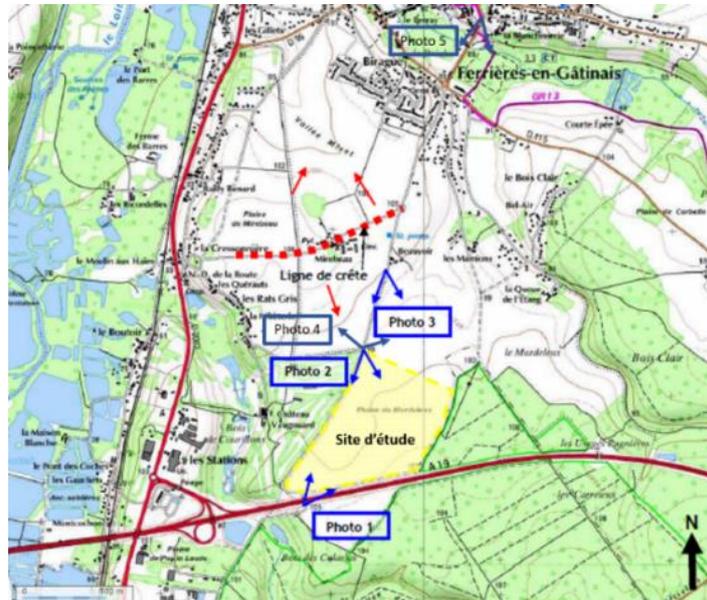
Localisation du projet sur fond de carte IGN au 1/25 000 (Source Géoportail)



Vue aérienne du secteur de projet et de ses abords

La plaine du Mardeleux est assise entre la forêt de Montargis à l'Est, le boisement et l'autoroute A19 avec en arrière-plan la forêt de Montargis au Sud. Cette surplombe la vallée du Loing qui est bordée par la voie Ferrée et la RD2007, ex RN7.

L'ensemble de ces éléments forment une barrière physique et visuelle qui enclave le site dans un paysage fermé. Seul le Nord offre une ouverture avec le prolongement des parcelles agricoles en direction de Ferrières-en-Gâtinais. Les enjeux paysagers ont été appréhendés lors de la révision simplifiée du PLU approuvée en mai 2017.



Analyse des perceptions autour du site



Photo 1 depuis le pont au-dessus de l'A19



Photo 2 depuis le coin Nord-Ouest du projet



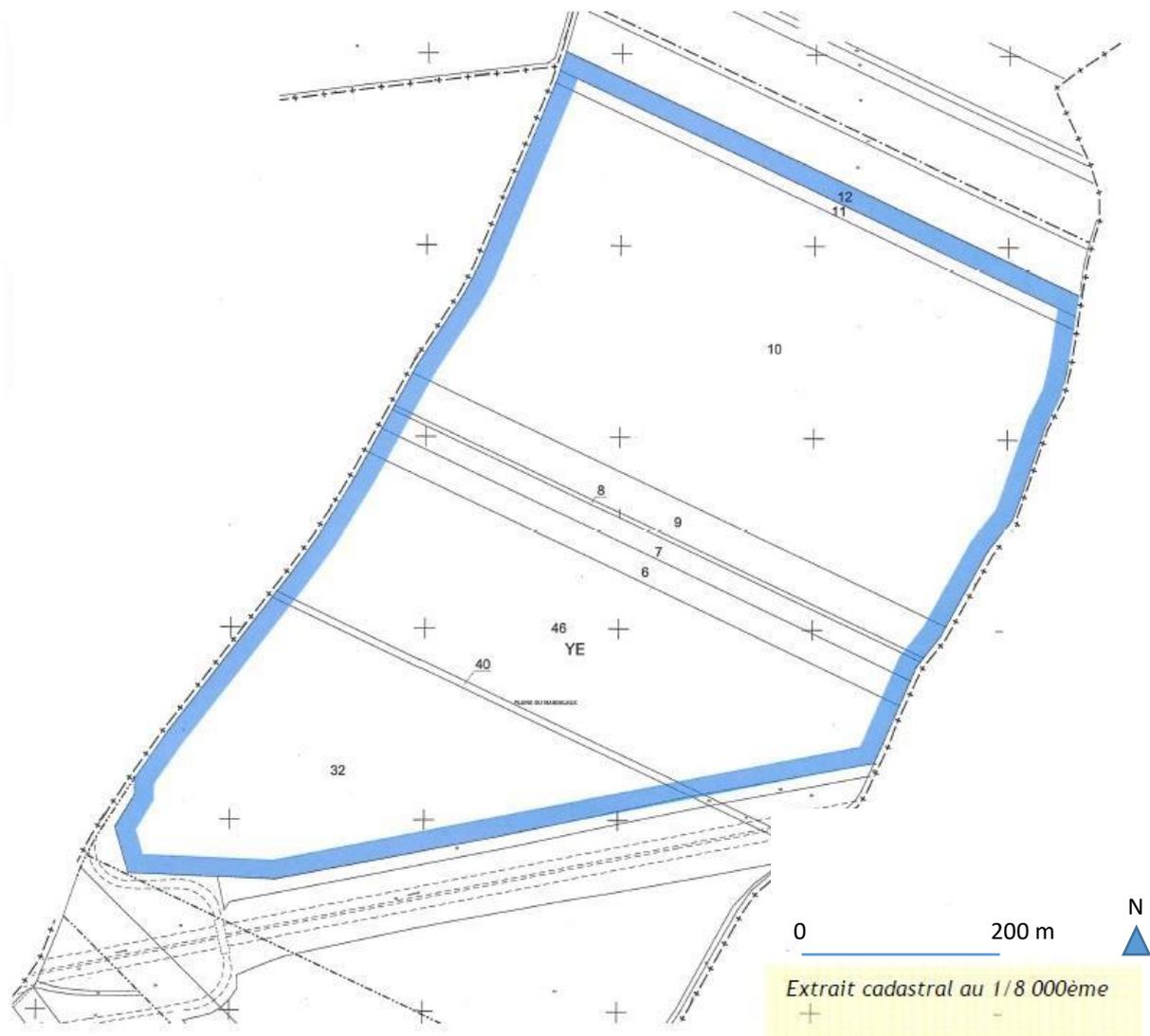
Photo 3 depuis le carrefour avec la route de Mirebeau



Photo 4 depuis le coin Nord-Ouest du périmètre du projet

2.2.2 Périmètre du projet et état cadastral

Le périmètre total du projet d'aménagement couvre une superficie totale de **476 675 m² soit 47,6 hectares**.



Feuille 000 K 01 Commune de Ferrières-en-Gâtinais (source : cadastre.gouv.fr)

2.2.3 Les principes d'aménagement de la ZAC

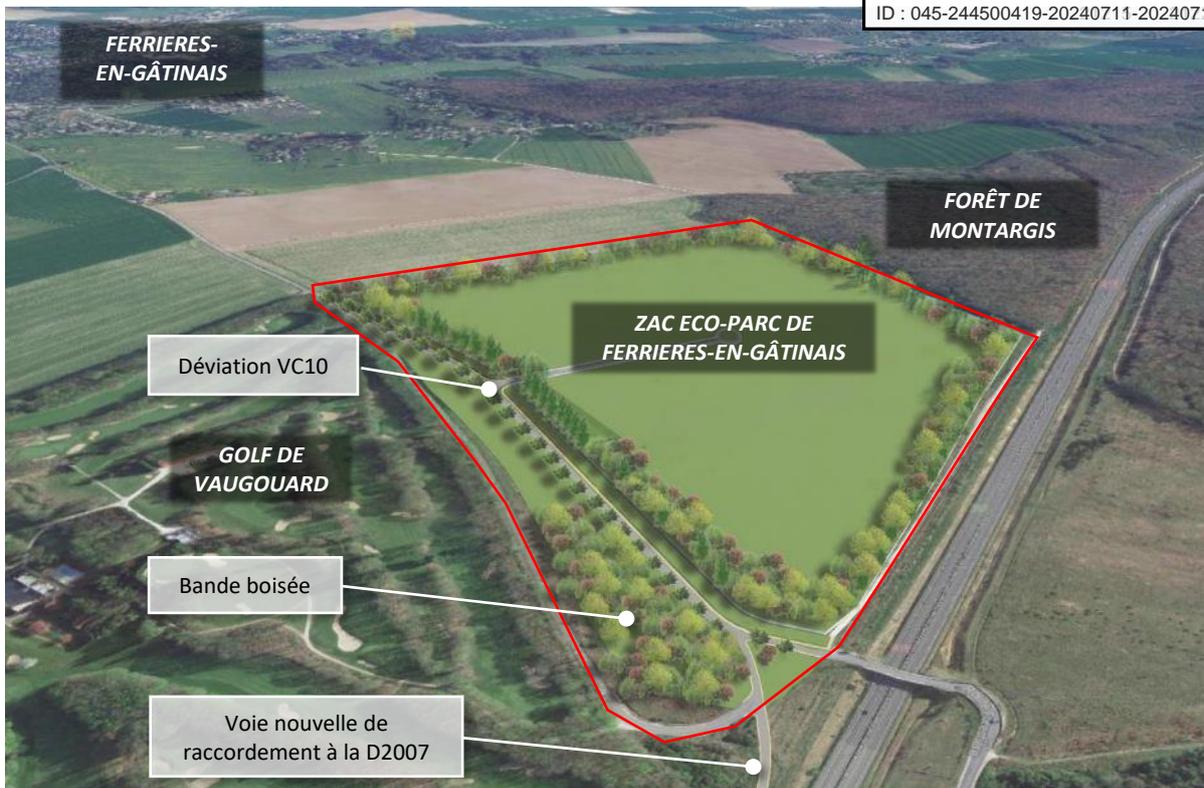
Sur les 42,137 hectares de la ZAC, il est prévu d'affecter la partie Ouest à une zone naturelle de transition entre le golf de Vaugouard et le parc d'activités. Cette zone recevra la voie nouvelle qui dessert le parc d'activités (déviation du VC10 existant) dans un contexte paysagé.

Il est prévu de rendre cessible les 40 hectares de terrain situés à l'Est pour la réalisation du nouveau parc d'activités dont l'aménagement sera adapté à l'accueil d'activités diverses avec possibilité de division en macro-lots sans limitation de surface.

En conformité avec le SCoT, il n'est pas prévu l'accueil d'activités commerciales ouvertes au public ni d'activités artisanales dont l'offre en terrain est déjà existante sur le territoire de la CC4V.

Pour assurer une condition de desserte rapide et sécurisée, une nouvelle voie d'accès sera créée au Sud du golf pour relier directement la ZAC au carrefour giratoire entre la RD2007 et l'A19.

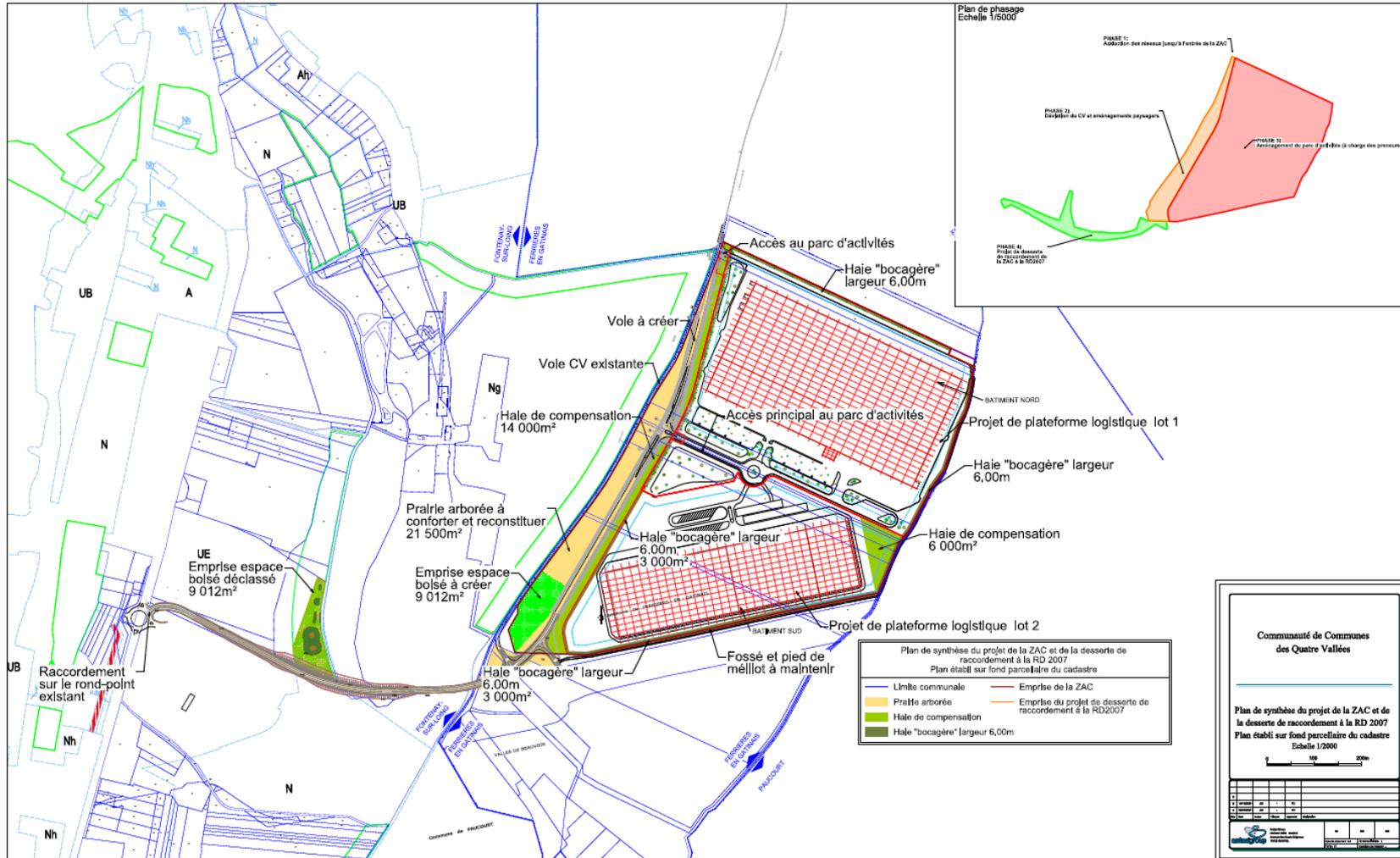
Il est également prévu le déplacement de la voie communale qui longe le golf par un nouveau tracé plus à l'Est, en retrait des limites du golf, afin de créer une zone tampon végétalisée entre ce lieu de loisir et la nouvelle zone d'activités.



Répartition des occupations au sein de la ZAC (schéma de plantations donné à titre indicatif)

3 Le programme des équipements publics

3.1 Plan d'ensemble des équipements publics au sein de la ZAC et extérieurs à la ZAC



Plans généraux des travaux d'aménagement au sein de la ZAC et extérieurs à la ZAC

3.2 Les équipements publics au sein de la ZAC

3.2.1 Consistance des aménagements de la ZAC

Phase 1 – L'amenée des réseaux divers jusqu'au parc d'activités

La ZAC sera raccordée aux réseaux de la ville de Ferrières-en-Gâtinais depuis le hameau de Birague par des travaux réalisés le long de la route communale VC10.

Au sein de la ZAC, l'adduction des réseaux sera réalisée le long de la voie nouvelle qui dessert le parc d'activités (déviation du VC10 existant).

Ces raccordements aux réseaux comprennent :

- Eau potable et défense incendie,
- Electricité moyenne et basse tension, gaz,
- Assainissement sanitaire,
- Télécommunications et fibre,
- Eclairage public.

Phase 2 – La création d'une voie nouvelle en remplacement de la voie longeant le golf (déviation du VC10)

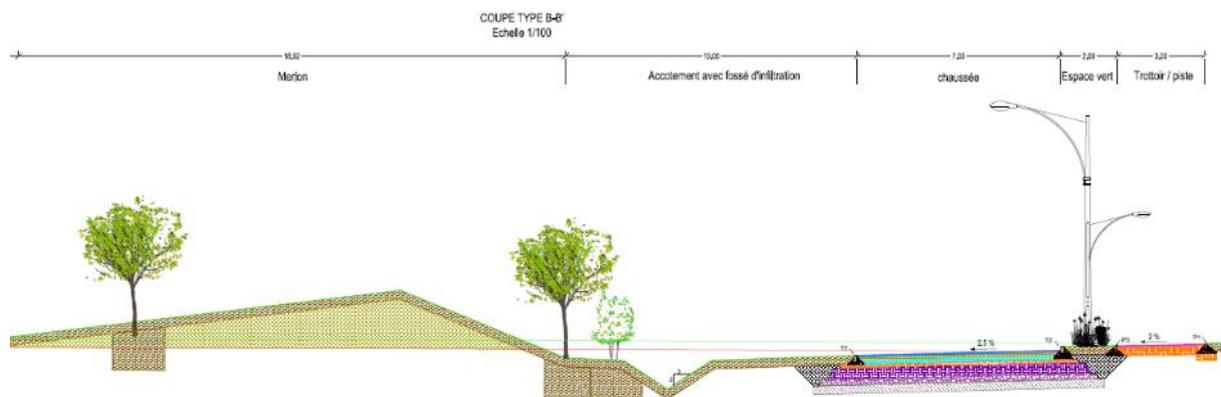
Les équipements publics à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont **la déviation du VC10 existant** pour desservir le parc d'activités, et **l'aménagement paysager** de l'espace de transition créé entre le domaine du golf de Vaugouard et le parc d'activités :

- A l'issue du pont franchissant l'autoroute, il est prévu la **création d'une voie de desserte nouvelle** en remplacement de la voie communale VC10 longeant le golf de Vaugouard. Ce nouveau tracé plus à l'Est, en retrait des limites actuelles du golf, doit permettre de créer une zone tampon végétalisée entre ce lieu de loisir et la nouvelle zone d'activités. Cette voie nouvelle sera équipée, depuis le pont sur l'A19 jusqu'à la limite Nord de l'opération d'une chaussée lourde, d'une piste cyclable, d'un fossé d'assainissement et des réseaux divers.
- La transition entre le golf de Vaugouard et le parc d'activités sera assurée par **l'aménagement d'une bande boisée** à l'Ouest du parc. Cet aménagement comprendra des essences locales avec une strate arborée (bouleau, aubépine, érable, charme, chêne) et une strate arbustive (cornouiller, aubépine, noisetier, viorne).

La voirie nouvelle et les circulations douces

Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une chaussée de 7 m de large de type poids lourds accompagnée de trottoirs, d'aménagements cyclables et de longues plantées, à l'extérieur du parc d'activités.

Le programme des équipements prévoit la mise en place de circulations douces sécurisées. Une utilisation mixte piétons/vélos sera proposée sur les trottoirs aménagés et dimensionnés en conséquence.



Profil en travers de la voirie projetée – Programme d'aménagement de la ZAC

Gestion des eaux pluviales

Dans la mesure où aucun exutoire ne se trouve en limite du site ou à proximité immédiate de la ZAC, l'ensemble des eaux pluviales du projet sera géré par infiltration. Des noues le long des voiries permettront l'infiltration des eaux pluviales des voiries publiques. Sur chacun des lots les acquéreurs ont la responsabilité de la réalisation de bassins d'infiltration propres à la parcelle.

Au titre du programme des équipements publics réalisés dans la ZAC, il est prévu la création d'une noue d'infiltration le long de la route dont le volume de bassin est de 450 m³ pour une surface d'infiltration de 3 684 m².

Au titre des parcelles privées, la règle d'infiltration issue de la note technique d'assainissement sera rendue contractuelle avec les acquéreurs.

Aménagements paysagers

Des transitions végétales sont prévues autour et à l'intérieur de l'opération.

Des bandes paysagères seront créées pour assurer la transition entre les espaces et l'intégration du projet dans son environnement :

- une bande boisée à l'Ouest formant une zone tampon entre le projet et le golf,
- une bande non aedificandi et paysagère à l'Ouest servant de vitrine aux entreprises,
- des plantations et haies bocagères au Sud le long de l'A19,
- une haie bocagère au Nord pour limiter l'impact des futurs bâtiments sur la voie communale,
- le long des voiries internes afin de mailler encore davantage le bâti avec les espaces naturels alentours.

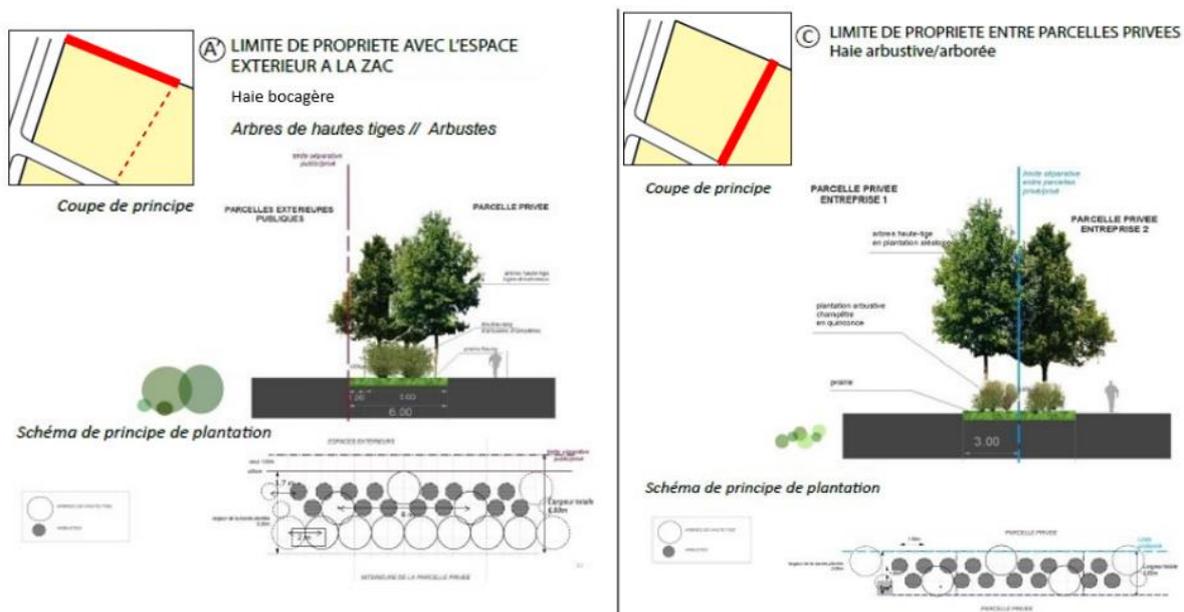
Ces aménagements comprendront des essences locales avec une strate arborée (bouleau, aubépine, érable, charme, chêne) et une strate arbustive (cornouiller, aubépine, noisetier, viole).

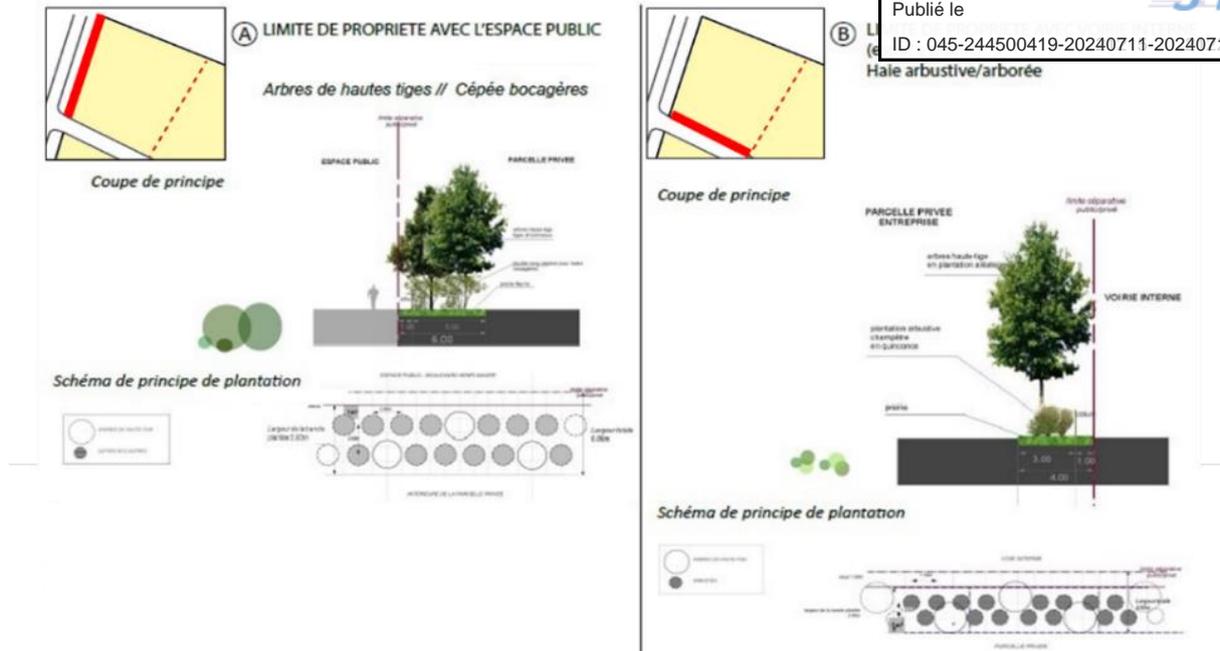
Phase 3 – La réalisation de la voie de desserte interne au parc d'activités à charge des acquéreurs

Le programme de la ZAC prévoit que les travaux de viabilisation interne au parc d'activités ainsi que le prolongement des réseaux divers depuis l'entrée du parc soient réalisés par les acquéreurs.

La configuration de la voie interne, les modalités de réalisation des réseaux et les limites de prestations entre la CC4V et les acquéreurs, sont définies dans le cahier de cession de charge des terrains (CCCT).

Le CCCT fixe également les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposent aux acquéreurs.





Prescriptions paysagères à l'intérieur des lots contractualisées au travers du CCCT

3.2.2 Maitrise d'ouvrage des travaux du programme des équipements publics de la ZAC

- Les travaux préliminaires :
 - o installation de chantier,
 - o clôture de chantier.
- Les terrassements généraux :
 - o décapage de la terre végétale sur l'emprise de la voirie et sur les espaces publics associés,
 - o terrassement des déblais de voirie avec évacuation,
 - o réalisation de merlon avec les déblais du site le long de la voie nouvelle à créer (déviation du VC10),
 - o renappage de la terre végétale sur le merlon et les espaces paysagers,
 - o réalisation de fosse de plantation pour les arbustes : terrassement et remplissage en terre végétale.
- Le réseau d'assainissement des eaux pluviales : réalisation de noues en pleine terre en rive de la piste mixte
- Le réseau d'assainissement des eaux usées :
 - o conduite de refoulement avec tranchée,
 - o installation d'une station de refoulement.
- Le réseau de gaz
- Le réseau de téléphone et fibre optique
- La chaussée et les trottoirs :
 - o couche de fondation et couche de roulement pour la réalisation des poutres de rives et pour la reprise de chaussée légère (autre que la déviation qui servira de voie d'accès à l'Eco-parc),
 - o cloutage du fond de forme pour les travaux de déviation du VC10,
 - o bordures / caniveaux en béton,
 - o revêtement des trottoirs,
 - o signalisation routière verticale.
- Canalisation d'eau potable et vannes

- Eclairage public :
 - o réseau,
 - o candélabre,
 - o borne lumineuse pour l'éclairage de la piste mixte de la nouvelle voie à créer (déviation du VC10).

- Traitement des espaces verts :
 - o travaux de plantation : arbres et arbustes des fosses de plantation,
 - o fourniture et plantation d'arbre,
 - o fourniture et plantation de graminées,
 - o engazonnement de graminées pour la partie d'espace vert se situant entre le futur merlon, le VC10 existant et la partie boisée,
 - o contrat d'entretien des espaces verts toutes les 2 semaines, entre avril et octobre.

3.2.3 Travaux liés aux mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC)

Les travaux liés aux mesures ERC figurent dans l'étude d'impact annexée au dossier et reprise dans l'arrêté préfectoral, en date du 17 juin 2022, portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 et suivants du code de l'Environnement concernant la création de la ZAC « Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais » et sa voie de desserte sur les communes de Ferrières-en-Gâtinais et Fontenay-sur-Loing.

3.2.4 Répartition et phasage des aménagements de la ZAC

Les travaux projetés et le phasage sont échelonnés selon les 3 phases suivantes :

- **Phase 1 (CC4V) : Adduction des réseaux jusqu'à l'entrée de la ZAC**

Adduction des réseaux jusqu'à l'entrée du parc d'activités et la reprise des chaussées (réalisée à l'automne 2022) ;

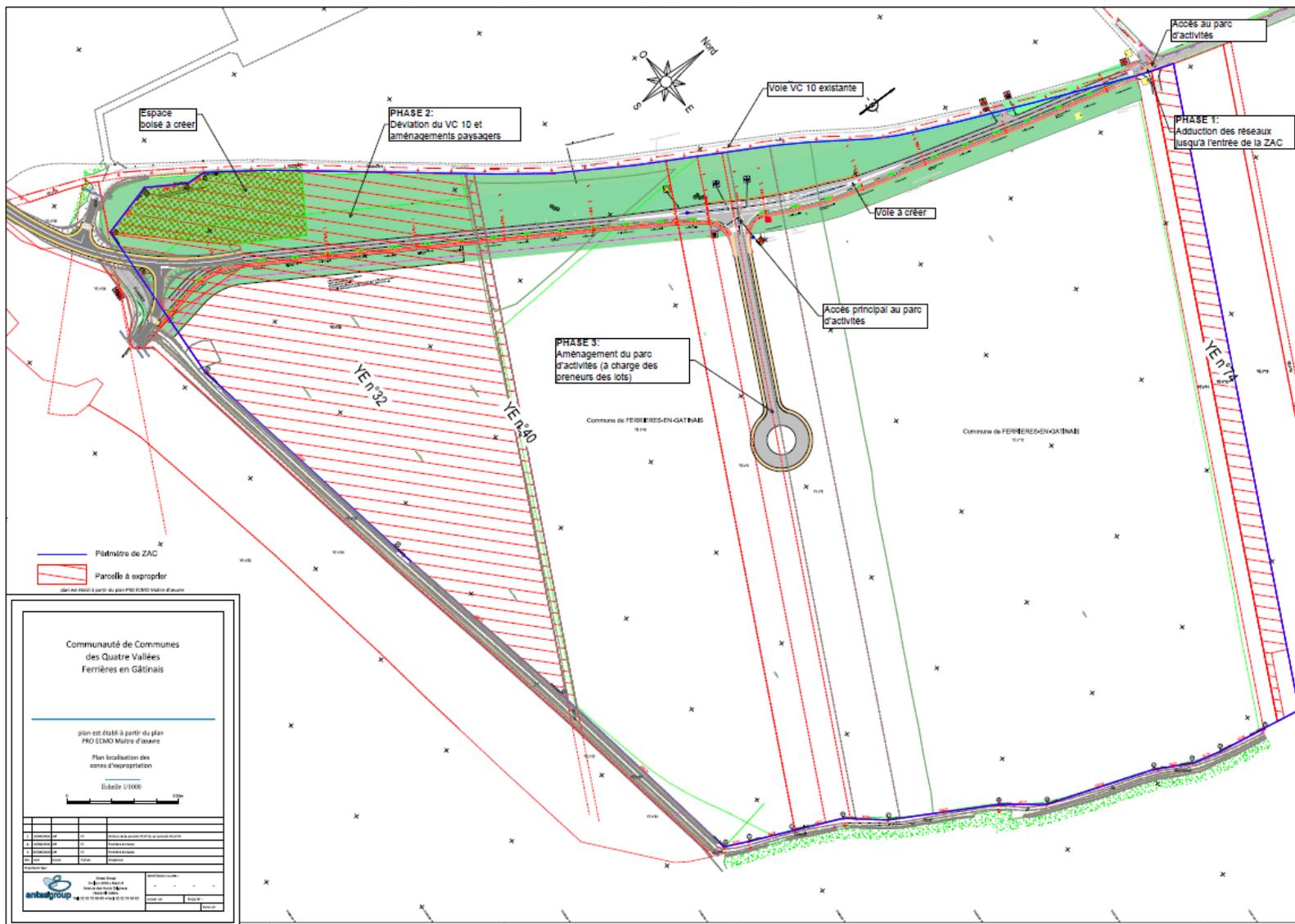
- **Phase 2 (CC4V) : Déviation du VC10 et aménagements paysagers**

- Phase 2a : travaux de mise en œuvre des mesures environnementales : reconstitution de la prairie, création de haies (mars 2023) ;
- Phase 2b : création d'une voie nouvelle accompagnée d'une piste cyclable à l'Est de la route communale (VC 10) existante pour desservir le parc d'activité, merlon et traitement paysager (automne 2022 à mars 2023).

- **Phase 3 (preneur du lot) : Aménagement interne du parc d'activités**

Réalisation de la voirie interne au futur parc d'activités au fur et à mesure de la commercialisation des lots qui est à charge des preneurs suivant le Cahier de cession de charge des terrains (mars 2023 à mars 2024).

Plan général du programme des équipements publics internes à la ZAC



3.3 Les équipements publics extérieurs au périmètre

3.3.1 Consistance des aménagements publics extérieurs à la ZAC

Les travaux extérieurs au périmètre de la ZAC sont :

- L'adduction des réseaux jusqu'à l'entrée de l'Eco-parc
- L'enfouissement des réseaux rue de Mirebeau
- La reprise à neuf de la couche de roulement de la rue de Mirebeau
- La création d'une piste mixte entre l'Allée de Birague et l'Eco-parc
- La reprise du trottoir opposé à la piste mixte (finition de la rue)
- Les travaux d'aménagement de la voie nouvelle de raccordement de la ZAC à la RD 2007

3.3.2 Travaux liés aux mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC)

Les travaux liés aux mesures ERC figurent dans l'étude d'impact annexée au dossier et reprise dans l'arrêté préfectoral, en date du 17 juin 2022, portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 et suivants du code de l'Environnement concernant la création de la ZAC « Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais » et sa voie de desserte sur les communes de Ferrières-en-Gâtinais et Fontenay-sur-Loing.

3.4 Les maîtrises d'ouvrage

3.4.1 Programme des travaux internes à la ZAC

Tableau du programme des travaux internes à la ZAC

Travaux internes à la ZAC	Maître d'ouvrage	Gestionnaire	Financement
Travaux préliminaires	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Terrassements généraux	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Terrassements pour espaces verts	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Réseau d'assainissement eaux pluviales	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Réseau d'assainissement eaux usées	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Travaux divers sur réseaux d'assainissement	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Essais et contrôles sur réseaux d'assainissement	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Tranchées techniques	CC4V	CC4V GRDF Enedis	Bilan d'aménagement
Eau potable	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Eclairage public	CC4V	CC4V Enedis	Bilan d'aménagement
Téléphone et fibre optique	CC4V	CC4V France Télécom	Bilan d'aménagement
Chaussée et trottoirs	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Travaux de plantations	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Signalisation routière	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Mobilier	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement
Plan de récolement	CC4V	CC4V	Bilan d'aménagement

3.4.2 Programme des travaux extérieurs à la ZAC

Tableau du programme des travaux extérieurs à la ZAC – aménagement d’ouvrages existants

Travaux extérieurs à la ZAC Aménagement d’ouvrages existants	Maître d’ouvrage	Gestionnaire	Financement
Adduction des réseaux jusqu’à l’entrée de l’Eco-parc	CC4V	CC4V France Télécom GRDF Enedis	Bilan d’aménagement
Enfouissement des réseaux rue de Mirebeau	CC4V	CC4V France Télécom GRDF Enedis	Bilan d’aménagement
Reprise à neuf de la couche de roulement de la rue de Mirebeau	CC4V	CC4V	Bilan d’aménagement
Création d’une piste mixte entre l’Allée de Birague et l’Eco-parc	CC4V	CC4V	Bilan d’aménagement
Reprise du trottoir opposé à la piste mixte (finition de la rue)	CC4V	CC4V	Bilan d’aménagement

Tableau du programme des travaux extérieurs à la ZAC – voie nouvelle de raccordement de la ZAC à la RD 2007

Travaux extérieurs à la ZAC Voie nouvelle de raccordement	Maître d’ouvrage	Gestionnaire	Financement
Travaux d’aménagement de la voie nouvelle de raccordement de la ZAC à la RD 2007	CC4V	CC4V	Bilan d’aménagement

4 Le projet de programme global des

Il est prévu de rendre cessibles **42,137 hectares** de terrain minimum avec une capacité de surface de plancher prévisionnelle de **235 000 m²**, adaptée à l'accueil d'activités diverses avec possibilité de division en macro-lots sans limitation de surface.

Les terrains cessibles seront desservis par une voie d'accès centrale se terminant par une raquette de retournement, système qui permet de favoriser les grandes parcelles et une viabilisation échelonnée dans le temps en fonction des implantations des activités sur le site et de leurs besoins.

5 Les modalités prévisionnelles de fin de la ZAC

1.1. Tableau du budget prévisionnel

Voir tableau Bilan Eco Parc

1.2. Echancier du budget prévisionnel sur 3 ans

Voir tableau Bilan Eco Parc

6 Complément de l'étude d'impact

6.1 Etapes clés de l'étude d'impact

L'étude d'impact initiale a été déposée au stade de la création de la ZAC le 11 décembre 2019.

L'étude d'impact actualisée a été soumise à enquête publique du 10 février au 11 mars 2022 inclus.

L'arrêté préfectoral portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 et suivants du code de l'Environnement concernant la création de la ZAC « Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais » et sa voie de desserte sur les communes de Ferrières-en-Gâtinais et Fontenay-sur-Loing, a été pris en date du 17 juin 2022.

L'étude d'impact actualisée est jointe en annexe du présent dossier de réalisation de ZAC.

7 Annexe : Etude d'impact actualisé

Envoyé en préfecture le 16/07/2024
Reçu en préfecture le 16/07/2024
Publié le 
ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 13/04/2023

ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE-AU

ID : 045-244500419-20230412-20230401-DE



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

ZAC de l'Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais



Présentée par



Agence Paris Centre Normandie
Pôle Aménagement du Territoire
Antony Parc I, 2-6 place du Général de Gaulle
92160 Antony



Communauté de communes des Quatre Vallées
4 Place Saint-Macé
45210 Ferrières-en-Gâtinais

Sommaire

PREAMBULE	4
<i>ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</i>	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS	5
<i>ARTICLE 2 – PRISE DE POSSESSION</i>	5
<i>ARTICLE 3 – DELAIS D’EXECUTION</i>	5
<i>ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS</i>	5
<i>ARTICLE 5 – SANCTIONS A L’EGARD DU CONSTRUCTEUR</i>	5
<i>ARTICLE 6 – VENTES – PARTAGES DES TERRAINS CEDES</i>	6
<i>ARTICLE 7 – NULLITE</i>	6
<i>ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTIEN DE L’AFFECTATION PREVUE</i>	6
CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES	7
<i>ARTICLE 9 – RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS</i>	7
<i>ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES</i>	7
<i>ARTICLE 11 – PAIEMENT DU PRIX – FRAIS – HONORAIRES</i>	7
<i>ARTICLE 12 – REMISE DES TITRES</i>	7
<i>ARTICLE 13 – RESERVE DE PRIVILEGE</i>	7
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS	8
CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS	8
<i>ARTICLE 14 – OBLIGATIONS DE L’AMENAGEUR</i>	8
<i>ARTICLE 15 – VOIRIE ET ESPACES LIBRES PUBLICS</i>	8
CHAPITRE II – TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS	9
<i>ARTICLE 16 – LIMITES DE PRESTATIONS</i>	9
<i>ARTICLE 17 – BORNAGE, CLOTURES</i>	14
<i>ARTICLE 18 – SANCTIONS A L’EGARD DE L’AMENAGEUR</i>	14
<i>ARTICLE 19 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS</i>	14
<i>ARTICLE 20 – ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX</i>	15
<i>ARTICLE 21 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR</i>	15
CHAPITRE II – PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	16

ARTICLE 22 – PRESCRIPTIONS URBAINES 16
ARTICLE 23 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES..... 17
ARTICLE 24 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES 19

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D’INTERET GENERAL..... 27

ARTICLE 25 – CHANTIER PROPRE 27
ARTICLE 26 – USAGE ET ENTRETIEN DES ESPACES PRIVATIFS ET PUBLICS..... 27
ARTICLE 27 – TENUE GENERALE 28
ARTICLE 28 – ASSURANCE 28
ARTICLE 29 – LITIGES, SUBROGATION..... 28
ARTICLE 30 – ACHEVEMENT DE LA ZAC.....28
ARTICLE 31 – ARTICLE L. 311-6 DU CODE DE L’URBANISME 28
ARTICLE 32 – ELECTION DE DOMICILE..... 29
ARTICLE 33 – CONDITIONS DE LA CESSION 29

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1. La Communauté de communes des 4 Vallées (CC4V) est désignée « l'AMENAGEUR » pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais, sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais (45).

1.2. Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il est divisé en 3 titres :

- Le titre I comprend les dispositions générales déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique : elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L21-3 du Code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations réciproques de l'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions imposées au CONSTRUCTEUR.
- Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3. Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires à quelque titre que ce soit.

Le présent CCCT comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'AMENAGEUR, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4. La Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais est située sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais. Elle recouvre une superficie d'environ 39 hectares.

Le site est classé, en zone AUIm au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ferrières-en-Gâtinais. Le PLU doit faire l'objet d'une modification de droit commun suivant les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme pour mise en conformité avec le schéma d'aménagement de la ZAC.

1.5. L'AMENAGEUR s'engage à réaliser les opérations d'aménagement et d'équipement public de la ZAC. Les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront à terme maîtrisés par l'AMENAGEUR.

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

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS

ARTICLE 2 – PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

ARTICLE 3 – DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- 1) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 8 mois à dater de l'acte de cession, ou de la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé).
- 2) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 8 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR ou le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure. Une prorogation exceptionnelle peut également être délivrée par l'AMENAGEUR.

ARTICLE 5 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, l'AMENAGEUR aura le choix :

- a) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par l'AMENAGEUR dans les cas suivants :
 - Non-conformité avec l'une des dispositions du CCCT qui aura été notifiée par l'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jour franc à dater de la notification ;
 - Non-respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

- b) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du CCCT, de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- Au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux ;
- Au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 6 – VENTES – PARTAGES DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 5 b), soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par l'AMENAGEUR.

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967.

ARTICLE 7 – NULLITE

Les actes de cession ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé l'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 – RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR veillera à l'application des clauses du présent CCCT.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de l'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, l'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

Il est ici rappelé que, les constructions édifiées dans la ZAC l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais sont exonérées du paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) pour la part communale ou intercommunale.

ARTICLE 11 – PAIEMENT DU PRIX – FRAIS – HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

- 1) Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire,
- 2) En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,
- 3) Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée.

ARTICLE 12 – REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de l'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 13 – RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS

CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE

OU AUX ESPACES PUBLICS

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'AMENAGEUR exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics 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, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'AMENAGEUR sont définies ci-après.

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

- dans les 3 mois de la cession 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.
- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le document d'urbanisme en vigueur seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

ARTICLE 15 – VOIRIE ET ESPACES LIBRES PUBLICS

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, l'AMENAGEUR pourra interdire au public, et notamment aux CONSTRUCTEURS, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

CHAPITRE II – TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

ARTICLE 16 – LIMITES DE PRESTATIONS

Les ouvrages à la charge de l'AMENAGEUR seront réalisés par la CC4V, conformément au plan de réalisation de la ZAC.

16.1. Généralités

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR remettra au CONSTRUCTEUR le plan de bornage et le plan de récolement de ses ouvrages, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plans de voirie avec nivellement, - plans de coordination des réseaux, - plan des aménagements extérieurs, - localisation des accès aux lots. <p>L'AMENAGEUR remettra également au CONSTRUCTEUR l'étude de sol du site.</p> <p>L'AMENAGEUR livrera le terrain libéré de toute construction superficielle et des revêtements de voirie.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR prend le terrain en l'état. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des arbres et végétaux qui pourraient exister sur le terrain cédé.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu de respecter l'ensemble des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères prévues dans le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains et ses annexes.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'aménagement dans son lot de toutes les infrastructures non décrites dans cet article. Il s'assurera de la concordance entre les ouvrages réalisés par l'AMENAGEUR et les cotes de niveau qu'il aura retenues pour ses propres constructions.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera toutes les réfections de voiries et d'espaces publics suite au chantier.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR prendra assise avec les concessionnaires pour le raccordement du bâtiment aux réseaux. Les fondations des futures constructions situées sur le lot privatif sont à la charge du CONSTRUCTEUR.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est informé des niveaux de voirie et réseaux projetés et de l'altimétrie du terrain naturel. Il s'assure de la compatibilité de son projet avec ces ouvrages, sans pouvoirs porter aucune réclamation à ce sujet.</p>

16.2. Voiries et voirie provisoire

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise les voies publiques extérieures aux lots privatifs à savoir la voie de desserte nouvelle et son raccordement à la voie d'accès interne aux lots privatifs. Le Plan d'aménagement de la ZAC est joint au présent dossier.</p> <p>Certains travaux peuvent être différés pour faciliter l'exécution des chantiers de construction.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les aménagements nécessaires à la desserte de son lot à partir des voiries réalisées par l'AMENAGEUR.</p> <p>Il aura à sa charge la voie d'accès centrale et sa raquette de retournement.</p> <p>Le revêtement définitif des voies secondaires étant réalisé avant le démarrage des chantiers des constructions privées, toutes réparations du domaine public suite aux dégradations causées par les chantiers de constructions privées resteront à la charge des CONSTRUCTEURS.</p>

	<p>Il réalisera également toutes les réfections de chaussées et d'espaces de réalisation de ses ouvrages de branchement.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les aménagements de voirie nécessaires à l'accessibilité de son lot par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engin).</p> <p>Le CONSTRUCTEUR utilisera les voies existantes comme voies de chantier.</p> <p>Après travaux, les voies seront restaurées à l'identique par le CONSTRUCTEUR et à ses frais.</p>
--	--

16.3. Cheminement piétonniers, trottoirs et espaces verts

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Les circulations piétonnes sur les voies publiques seront réalisées par l'AMENAGEUR.</p> <p>L'AMENAGEUR réalise les aménagements et cheminements nécessaires à la desserte des espaces publics.</p>	<p>Les cheminements piétons, trottoirs et espaces verts seront réalisés par le CONSTRUCTEUR dans son lot pour toutes les voies autres que celles réalisées par l'AMENAGEUR.</p> <p>Les aménagements intérieurs aux lots privatifs sont à la charge du CONSTRUCTEUR.</p>

16.4. Stationnements publics et privés

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR crée les places de stationnements sur la voirie publique de la ZAC, si nécessaire.</p>	<p>Les installations de stationnement à l'intérieur du lot cédé sont à la charge du CONSTRUCTEUR, suivant les indications définies au document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>La position et le nombre de places de stationnement sur les lots privés se référeront aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR doit prévoir la possibilité de mise en œuvre de stationnements dédiés au covoiturage.</p>

16.5. Accès aux parkings privés

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
	<p>Les accès aux parkings privés sont à la charge du CONSTRUCTEUR et doivent être situés dans l'emprise de son lot privatif.</p>

16.6. Accès aux bâtiments

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
	<p>Les accès aux entrées des bâtiments sont à la charge du CONSTRUCTEUR et doivent être réalisés dans l'emprise de son lot privatif.</p>

	<p>Le CONSTRUCTEUR devra veiller, notamment en agissant auprès de ses fournisseurs, à assurer le maintien en bon état des ouvrages communs (voies, réseaux, plantations, espaces verts...), pendant la construction de son projet.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu, avant le démarrage du chantier, de protéger provisoirement, l'entrée du lot, au moyen d'un film polyane recouvert d'une couche de sable ou calcaire, ou tout autre procédé équivalent.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est également tenu de réaliser au démarrage du chantier une plate-forme provisoire ou définitive en calcaire entre l'entrée et la future construction.</p> <p>En cas de défaillance, l'AMENAGEUR après l'avoir dûment constaté, adressera une mise en demeure au contrevenant et en cas de non-réalisation, fera procéder aux travaux de réparation ou de nettoyage aux frais du CONSTRUCTEUR.</p>
--	--

16.7. Assainissement des Eaux Usées

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur sera réalisé par l'AMENAGEUR dans l'emprise des voies et cheminements piétons qu'il réalise.</p> <p>L'AMENAGEUR indiquera au CONSTRUCTEUR la position des regards de branchement dans lesquels il pourra se raccorder ainsi que les côtes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards, qui seront fournis et posés par l'AMENAGEUR hors du lot privatif.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera les boîtes de branchement sur le domaine public avec une antenne de raccordement.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées à partir de l'antenne de raccordement en attente. Ces canalisations seront dimensionnées pour permettre le raccordement et du Lot 1 et du Lot 2.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les travaux intérieurs des bâtiments.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.</p>

16.8. Assainissement des Eaux Pluviales

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur de la ZAC sera réalisé par l'AMENAGEUR en bordure des voies ou cheminements piétons qu'il réalise, sous forme de noues de collecte et de bassins de rétention.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser ses propres réseaux d'assainissement et prévoir des bassins d'infiltration correspondants conformément au dossier de Loi sur l'eau de la ZAC.</p> <p>Seules les eaux pluviales devront être rejetées dans ce réseau.</p> <p>Aucune prestation en domaine public ne sera à réaliser par le constructeur.</p> <p>La CC4V, concessionnaire, pourra faire des visites de conformité des installations sur le lot.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR sera tenu d'entretenir le réseau d'assainissement à l'intérieur de son lot afin d'éviter</p>

la saturation du réseau et le cas d'une collecte à ciel

Le CONSTRUCTEUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à rejeter ses eaux pluviales dans le réseau public.

Il est recommandé de prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément au dossier de Loi sur l'eau de la ZAC.

16.9. Réseau d'adduction d'eau potable et de

défense incendie

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Des conduites nouvelles seront posées sous les voiries projetées de la ZAC par le concessionnaire du réseau à la charge de l'AMENAGEUR.	Le CONSTRUCTEUR réalisera tous travaux de distribution intérieure des Lots 1 et 2.
Les travaux relevant du futur domaine public à l'extérieur des lots sont à la charge de l'AMENAGEUR.	Le branchement et les compteurs seront mis en place par le fermier du concessionnaire du réseau à la charge du CONSTRUCTEUR et sur sa demande.
Le réseau structurant de la voie principale sera réalisé à l'aide d'une canalisation principale.	Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.
L'AMENAGEUR réalisera les antennes pour desservir les 2 lots.	Les poteaux d'incendie éventuellement nécessaires dans l'emprise du terrain cédé seront réalisés par le CONSTRUCTEUR et à sa charge.
L'implantation des poteaux d'incendie à créer sera coordonnée par les services de sécurité incendie.	Le CONSTRUCTEUR est tenu de réaliser ou faire réaliser les essais de pression et des tests d'hygiène sur les réseaux qu'il réalise.
	Le CONSTRUCTEUR fera la demande auprès du concessionnaire pour la mise en place du ou des compteur(s) sur domaine privé.

16.10. Alimentation gaz

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de gaz dans l'emprise des voies qu'il réalise et ce jusqu'en limite des Lots 1 et 2.	Le CONSTRUCTEUR réalisera, à sa charge, le réseau d'alimentation gaz dans le lot privé.
	Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge du CONSTRUCTEUR et sur sa demande.
	Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.
	Les diamètres des tuyaux de raccordement seront indiqués par le concessionnaire du réseau en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiqués par le CONSTRUCTEUR.

16.11. Alimentation électrique

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau électrique qu'il réalise jusqu'en limite du Lot privatif.	Le réseau de desserte du lot privé sera réalisé par le CONSTRUCTEUR.

16.12. Téléphone

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau téléphonique dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage dont les implantations seront indiquées au CONSTRUCTEUR. Les chambres de tirage seront posées au plus près des limites de lots privatifs, et le réseau sera amené jusqu'en limite de lot privatif (tourreau en attente) jusqu'à un regard d'interface 300x300 béton qui sera fourni et posé par l'AMENAGEUR dans le lot privé.	Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé par l'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire du réseau. Ce raccordement est à la charge du CONSTRUCTEUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite du lot privé. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.

16.13. Fibre optique

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de fibre optique dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage dont les implantations seront indiquées au CONSTRUCTEUR.	Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé par l'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire. Ce raccordement est à la charge du CONSTRUCTEUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite du lot privé. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.

16.14. Eclairage

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble de l'éclairage le long des voies qu'il réalise.	Le CONSTRUCTEUR installe à ses frais l'éclairage le long de la voie d'accès centrale et sa raquette de retournement, des façades des bâtiments et des espaces extérieurs privés dans l'emprise des Lots 1 et 2. Le réseau d'éclairage du CONSTRUCTEUR sera réalisé en basse tension.

16.15. Signalisation et mobilier urbain

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise les travaux de signalisation horizontale et verticale et la fourniture et pose du mobilier urbain sur les espaces publics.	Le CONSTRUCTEUR réalise les travaux de signalisation horizontale et verticale et la fourniture et pose du mobilier urbain sur la voie d'accès centrale et sa raquette de retournement. Les aménagements d'espaces communs, de mobilier urbain, sur l'emprise du lot cédé sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

16.16. Clôtures et murets techniques

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise la fourniture et la pose de clôtures situées le long du domaine public, ainsi que les murets techniques.	Le CONSTRUCTEUR prend à sa charge la pose des clôtures, portail et portillon définis par l'AMENAGEUR, l'installation et le raccordement de sonnettes et les murets techniques.

ARTICLE 17 – BORNAGE, CLOTURES

L'AMENAGEUR déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

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

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

ARTICLE 18 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'AMENAGEUR 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 l'AMENAGEUR une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 19 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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

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

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

Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de la remise en état des sols et revêtement des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

ARTICLE 20 – ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

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

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

ARTICLE 21 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

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

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

CHAPITRE II – PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR satisferont aux règles des documents d'urbanisme en vigueur et respecteront les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ci-après.

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent, des règles graphiques et écrites ont été établies.

Il s'agit de donner des orientations de travail à l'AMENAGEUR, aux CONSTRUCTEURS et leurs maîtres d'œuvre, afin de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais.

ARTICLE 22 – PRESCRIPTIONS URBAINES

22.1. Caractéristiques des lots

Le CONSTRUCTEUR se référera au plan d'aménagement de la ZAC pour connaître les limites précises des lots par rapport aux emprises publiques.

22.2. Principes d'implantation des constructions

Les principes d'implantation des constructions respectent les préconisations définies par l'OAP du site du Mardeleux du PLU de Ferrières-en-Gâtinais :

- Recul des constructions par rapport au domaine public

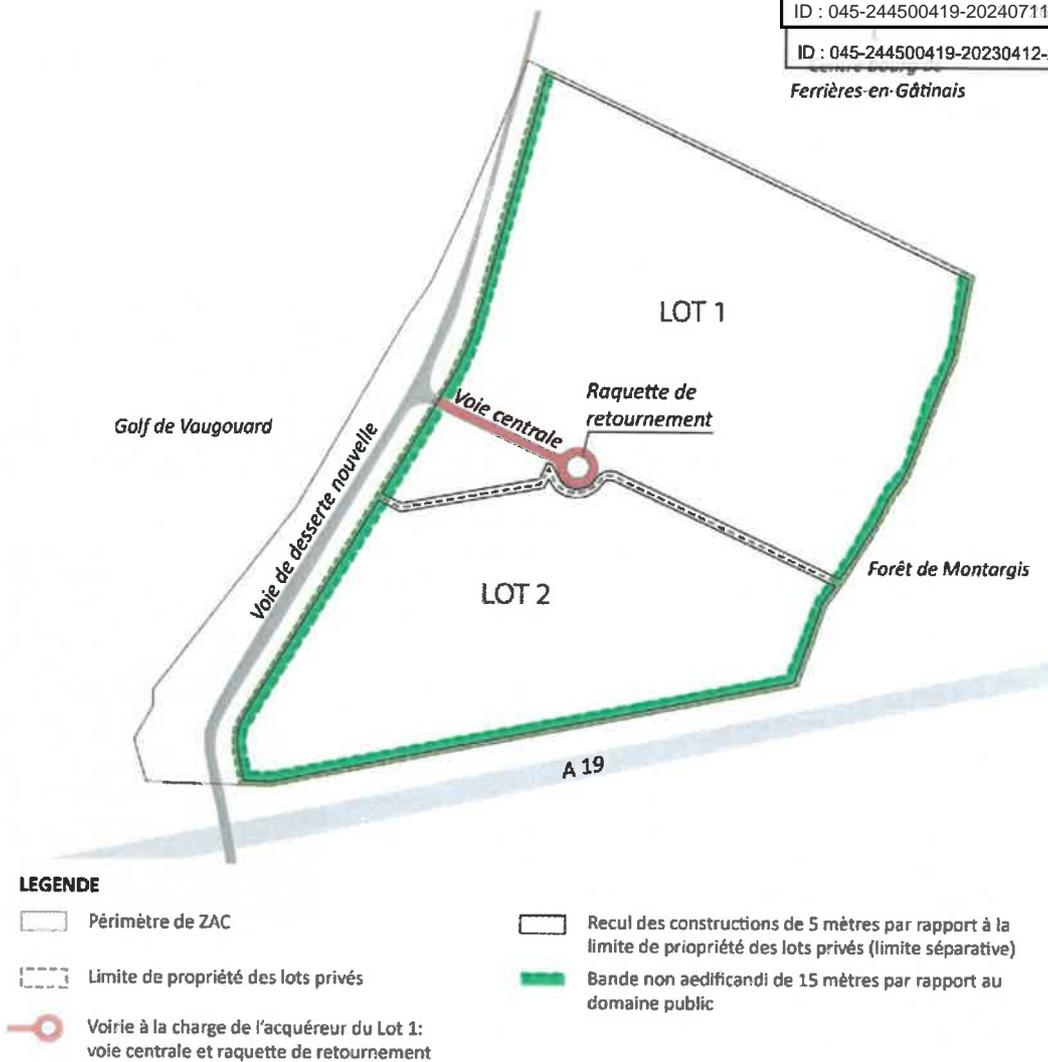
Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres de large :

- Depuis la nouvelle limite de propriété, à l'Ouest, qui servira de vitrine aux entreprises et limitera l'impact du projet dans l'environnement rural ;
- Depuis la limite du périmètre de ZAC, au Sud, intégrant des bosquets ou des haies bocagères qui faciliteront l'intégration paysagère du projet en limitant les vues directes depuis la voie qui franchit l'A19 ;
- Par rapport aux limites d'emprise du chemin forestier, à l'Est, qui longe la forêt de Montargis.

- Recul des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au règlement du PLU sur le secteur AUI_m, les constructions respecteront un recul de 5 mètres de large par rapport aux limites séparatives.

Le plan ci-dessous illustre les principes d'implantation des constructions par rapport au domaine public et par rapport aux limites séparatives.



Principes d'implantation des constructions par rapport au domaine public et par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 23 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Afin de veiller à une certaine homogénéité architecturale de la zone et garantir sa qualité urbaine, les préconisations en matière de construction visent à :

- privilégier le choix d'architectures contemporaines et respectueuses de l'environnement et du cadre paysager ambiant (prescriptions d'implantation sur la parcelle, jeux de volumes dans les bâtiments, éléments bioclimatiques ou techniques intégrés...)
- garantir l'emploi de matériaux et de coloris similaires et complémentaires tant sur l'espace public que sur les lots privés.
- favoriser la mise en valeur de secteurs stratégiques d'entrée de zone, le rond-point central, les façades ouvertes sur la voie et la lisibilité des fonctions.

23.1. Volumétrie

On s'attachera à traduire les fonctionnalités majeures du bâtiment par un jeu de volumes simple, de matériaux et de teintes limités. Leur construction favorisera l'emploi de deux ou trois matériaux au maximum dans des proportions fonctionnelles.

- Pour les grands volumes, des matériaux sobres et plutôt sombres (bardage en bois, béton teinté, acier laqué gris anthracite ou souris) seront mis en valeur.
- Pour les moindres volumes de fonction spécifique (bureaux, quais, locaux d'accueil ...), les bardages seront de préférence en clin ou en panneau en bois, ou de maçonnerie enduite, béton clair.

23.2. Matériaux

L'Écoparc s'intègre dans un paysage rural et boisé. On privilégiera donc le recours à des matériaux de nature simple :

- Le bois brut et les bardages métalliques permettront donner une cohérence à l'ensemble des aménagements extérieurs et des plantations.
- Un vocabulaire lié au bois servira de référence à la construction des bâtiments sur les lots. Sans toutefois imposer l'usage du bois dans l'ensemble de la construction (structure, habillage), une proportion significative (minimum de 30 dm³/m² SHON) sera mise en œuvre de manière visible dans le bâtiment. Le bois utilisé en façade devra être dans le plan de façade : le bois en surimposition de façade ne sera pas pris en compte dans le calcul.
- Des bois issus de forêts gérées durablement, labellisés ou certifiés dans la construction FSC ou PEFC seront choisis. Les Bois exotiques sont proscrits.
- Il est recommandé d'utiliser prioritairement des essences naturellement durables qui ne nécessitent pas de traitement et de limiter dans la mesure du possible l'utilisation des colles et produits de finition. Dans le cas d'utilisation de bois traité, les produits de traitements devront être certifiés CTB P+.
- Si l'ensemble construit ne peut être réalisé entièrement en bois on préférera concentrer l'usage du bois sur un volume fonctionnel particulier pour le distinguer des autres volumes (par ex : volume de l'accueil ou de bureaux) plutôt que de le disséminer en éléments anecdotiques.
- Les éléments verriers pourront être largement utilisés selon les besoins et l'orientation du projet. Ils seront de préférence associés à des éléments bois.
- Un nombre limité de matériaux appuyé d'une composition des percements et d'éléments en débords participeront au signalage de l'entrée.



Taverparc



Piscine, Quintans-Raya-Crespo

23.3. Coloris

Les bâtiments intégreront le contexte rural et boisé de l'Écoparc de Ferrières-en-Gâtinais par l'utilisation de teinte prises dans les tonalités champêtre (bois frais - brun, mastic, bois vieilli - gris foncé ou moyen) et des rehausses de couleurs puisées dans l'estival (vert - tendre, paille) ou automnal (orange, rouge).

En façade courante extérieure, le blanc est interdit et les teintes très claires non recommandées. En effet, l'ambiance boisée et la proximité végétale souhaitée peuvent entraîner un verdissement dévalorisant des bâtiments clairs.

23.4. Éléments techniques

Les grilles de protection, les portes d'accès, trappes en façades et armoires d'implantation technique présenteront un dessin cohérent au traitement des façades. Ces différents éléments seront intégrés aux façades et masqués.

Les antennes et autres émergences techniques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 24 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

24.1. Respect du terrain naturel

Le niveau du terrain naturel, au moment de la vente du lot devra obligatoirement être maintenu.

La terre et matériaux extraits lors des travaux de terrassement pour les fondations des constructions devront impérativement être évacués et non régalez sur le terrain, afin d'éviter des différences d'altimétrie entre les parcelles.

24.2. Accompagnement paysager des aménagements de voiries

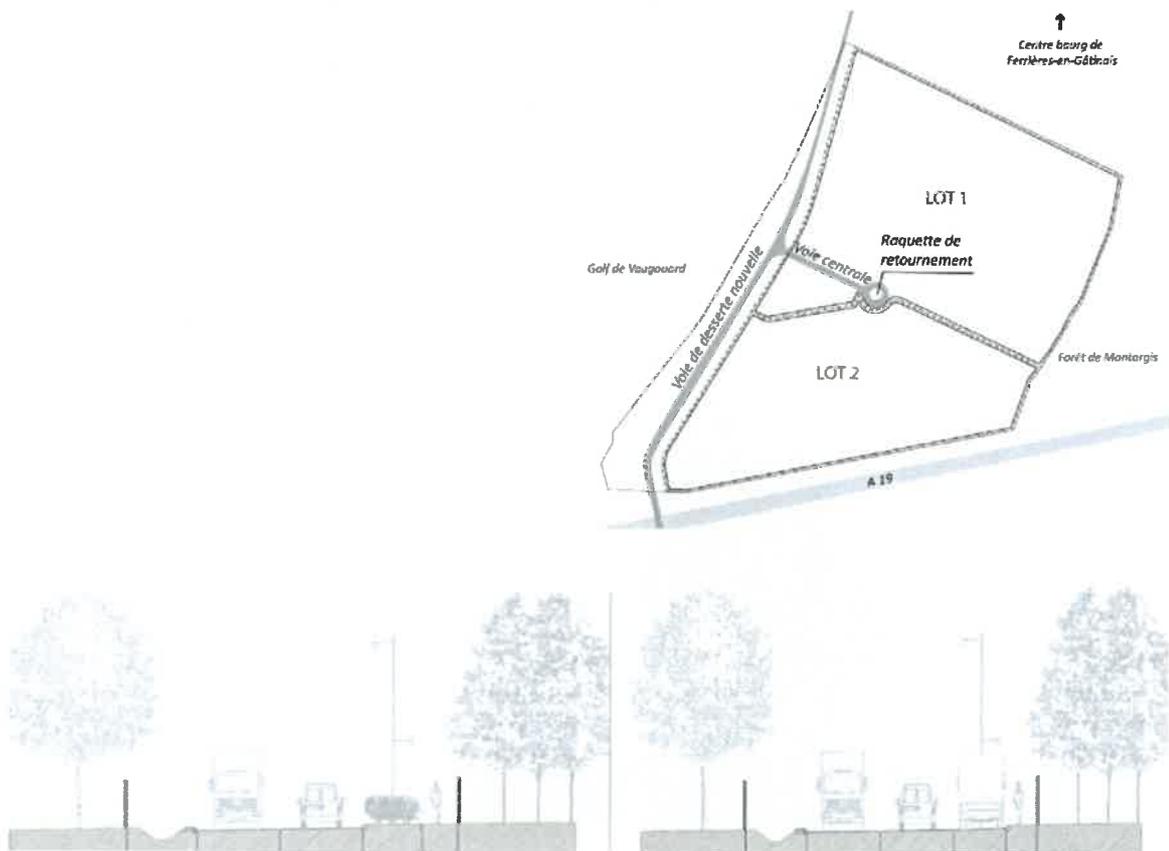


Schéma de principe d'aménagement des voiries

Sur la voie d'accès centrale et sur les voiries internes, peuvent être prévues des aires de covoiturage et des stationnements temporaires pour les camions qui attendent d'entrer sur les parcelles privées. Ils seront aménagés en alternance avec des bosquets ou plantations de haute tige.

Dans la mesure où aucun exutoire ne se trouve en limite du site ou à proximité immédiate, l'ensemble des eaux pluviales du projet sera géré par infiltration. Des noues seront aménagées le long des voiries pour permettre le tamponnement des eaux pluviales.

Les aménagements de voiries seront traités comme suit :

- Voirie : traitement de chaussée lourde en finition en enrobé
- Trottoirs : stabilisé renforcé ou enrobé
- Noues : dimensionnées suivant le DLE et accompagnées de plantations héliophytes.

Les aménagements paysagers accompagnant la voirie comprendront des essences locales avec une strate arborée (bouleau, aubépine, érable, charme, chêne) et une strate arbustive (cornouiller, aubépine, noisetier, viorne).

24.3. Traitement paysager des limites de propriété avec les espaces publics et les espaces extérieurs de la ZAC

L'aménagement paysager des limites de propriété avec les espaces publics et les espaces extérieurs de la ZAC doit permettre d'étendre l'ambiance rurale et forestière en créant une frange densément plantée et relativement fermée à la vue.

Des transitions végétales qui respectent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Ferrières-en-Gâtinais sont prévues autour et à l'intérieur de l'opération.

Au sein des lots privés, des bandes paysagères assurant la transition entre espaces et l'intégration des constructions dans l'environnement seront créées :

- une bande non aedificandi et paysagère de 15 mètres de large à l'ouest, servant de vitrine aux entreprises depuis l'espace public ;
- des plantations intégrant bosquets et haies bocagères au sud le long de l'A19,
- une haie bocagère au nord pour limiter l'impact des futurs bâtiments sur la voie communale.

Les clôtures en limites séparatives ou à l'alignement seront constituées de grillage et de poteaux de couleur verte.

- Traitement des limites de propriétés avec l'espace public



Coupe sur une limite de propriété avec l'espace public

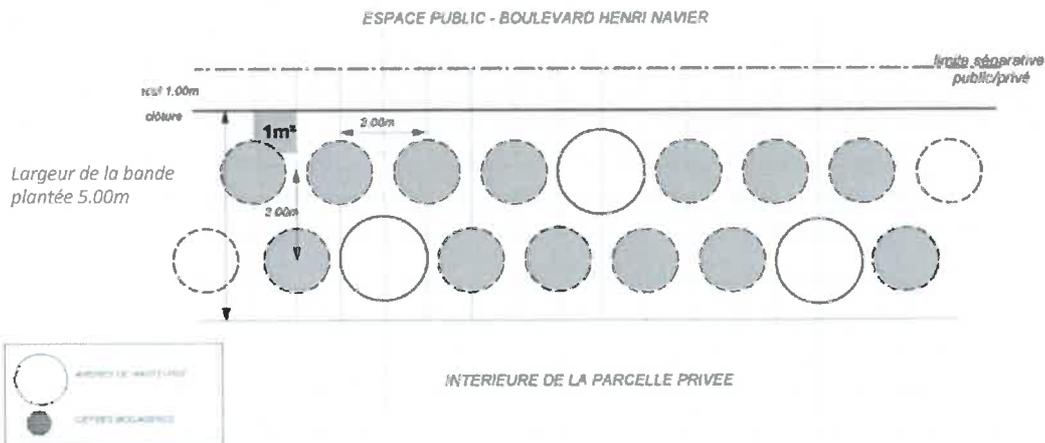
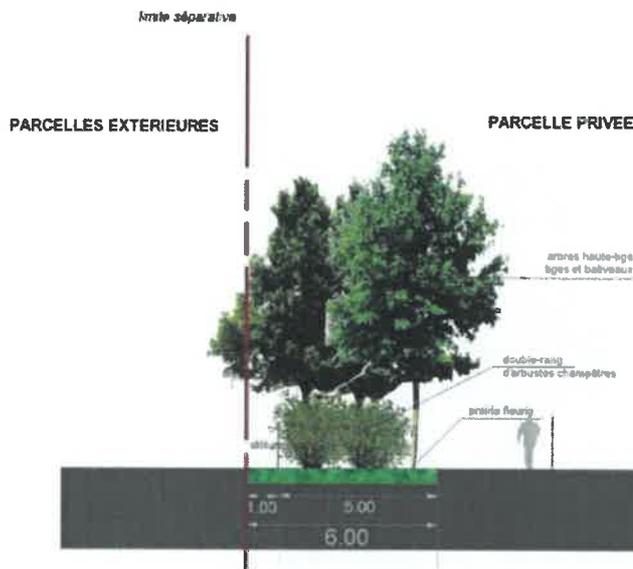


Schéma de principe de plantation en limite de propriété avec l'espace public

- Traitement des limites de propriétés avec les espaces extérieurs à la ZAC



Coupe sur une limite de propriété avec les espaces extérieurs à la ZAC

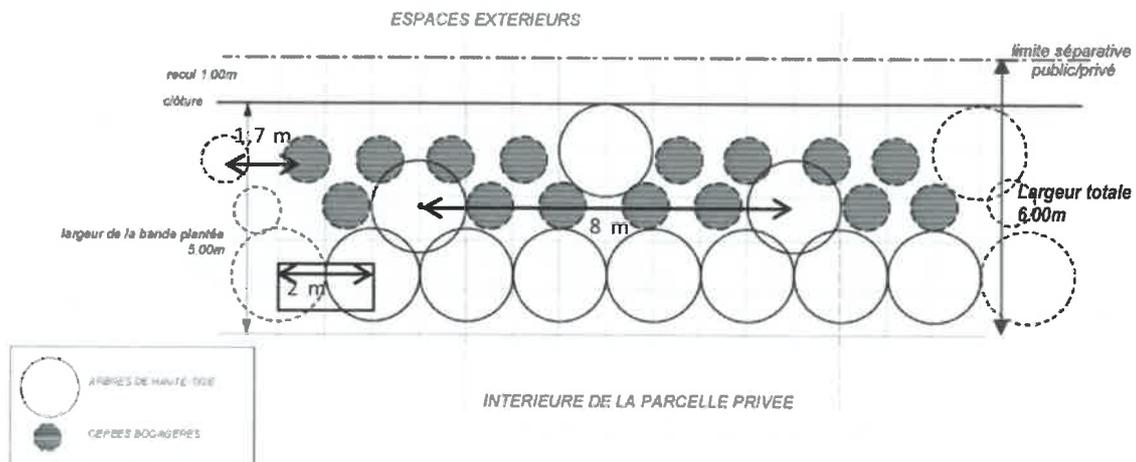


Schéma de principe de plantation en limite de propriété avec les espaces extérieurs à la ZAC

24.4. Traitement paysager des limites séparatives sur voies internes et entres parcelles privées

Elles seront de nature « champêtre » avec la plantation de haies bocagères et bosquets composées d'essences rustiques et régionales permettant une bonne intégration des bâtiments dans le paysage.

Les haies se développeront sur deux rangs sur une bande de 3 mètres de large minimum et présenteront des hauteurs variant de 1,50-2 mètres (arbustes) à 10-12 mètres (arbres).

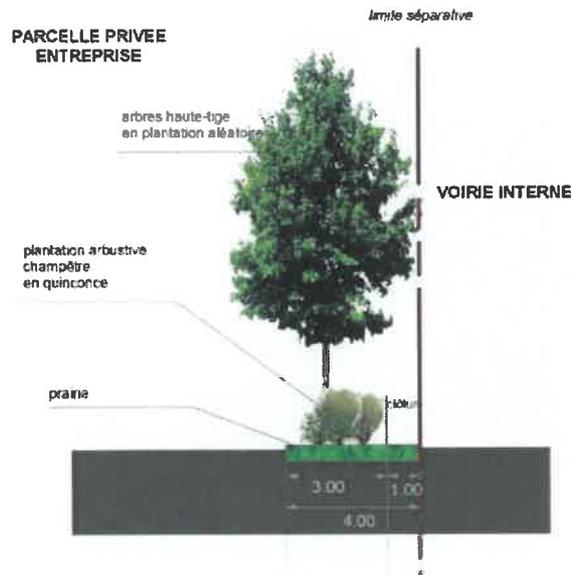
Les arbustes sont plantés en quinconce, et remplacés par un arbre-tige toutes les 5 plantations.

On distinguera limites sur les voies de dessertes internes et les limites séparative interne.

Les aménagements paysagers accompagnant ces limites comprendront des essences locales avec une strate arborée (bouleau, aubépine, érable, charme, chêne) et une strate arbustive (cornouiller, aubépine, noisetier, viorne).

Les clôtures en limites séparatives ou à l'alignement seront constituées de gr...

- Traitement des limites séparatives avec la voirie interne



Coupe sur une limite séparative en limite de propriété avec la voie interne

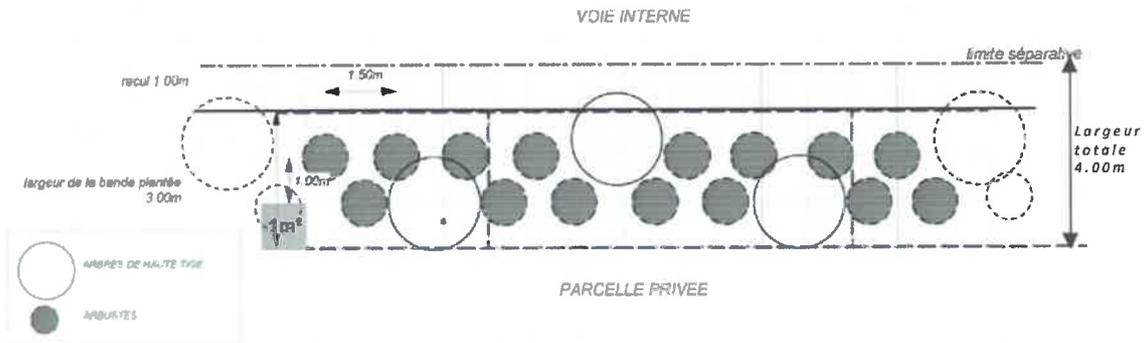
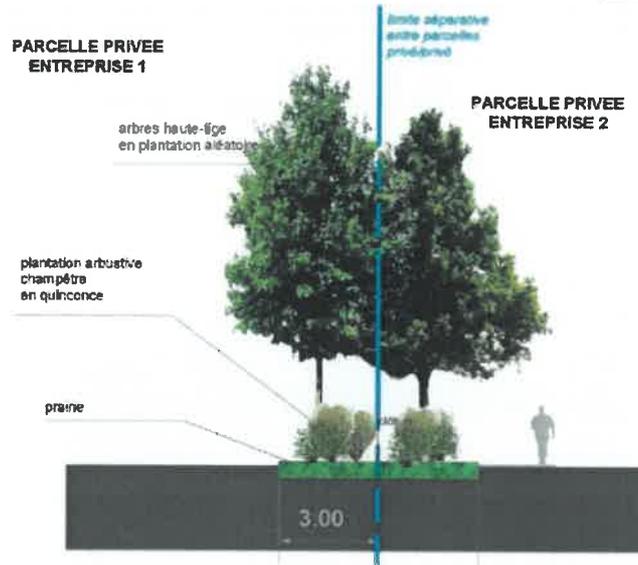


Schéma de plantation pour une haie en limite de propriété avec voie

- Traitement des limites séparatives entre parcelles privées



Coupe sur une limite séparative entre parcelles privées

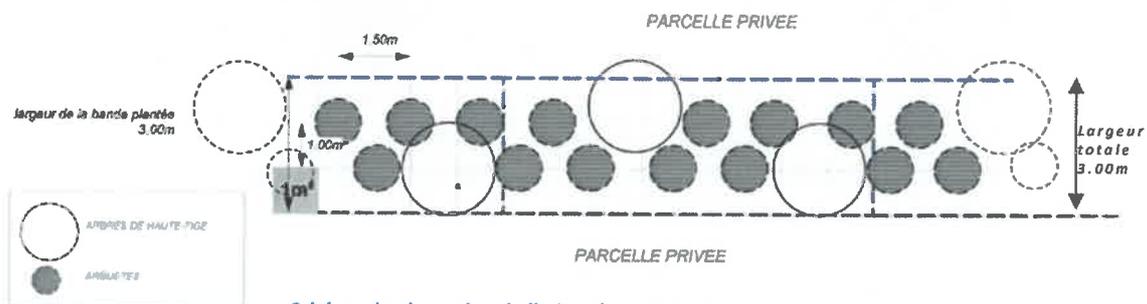


Schéma de plantation de limite séparative entre parcelles privées

24.5. Traitement paysager et dimensionnement des bassins d'infiltration

Chaque propriétaire a la responsabilité de la réalisation et de la gestion des bassins d'infiltrations propres à sa parcelle conformément au dossier de Loi sur l'eau.

Les bassins d'infiltrations ne devront être ni couverts, ni clôturés, si le dossier de Loi sur l'eau l'autorise. Le travail de berges ne doit pas être régulier, mais en pente douce.

Le traitement des berges favorisera un contour sinueux et une irrégularité ainsi qu'une pente douce (traitement écologique) avec la plantation d'essences végétales adaptées (plantes de berges ou hélrophytes par exemple). Les bassins seront entretenus régulièrement.

Les espaces de rétention seront semés en prairie rustique, dont le mélange de semences sera adapté à la présence temporaire ou permanente d'eau.

Les plantations de vivaces filtrantes recommandées sur les berges (en cas de bassin en eau) sont les suivantes : Sagittaire, Iris des marais, Roseau commun, Massette, Scirpe, Jonc.

24.6. Traitement des entrées des parcelles

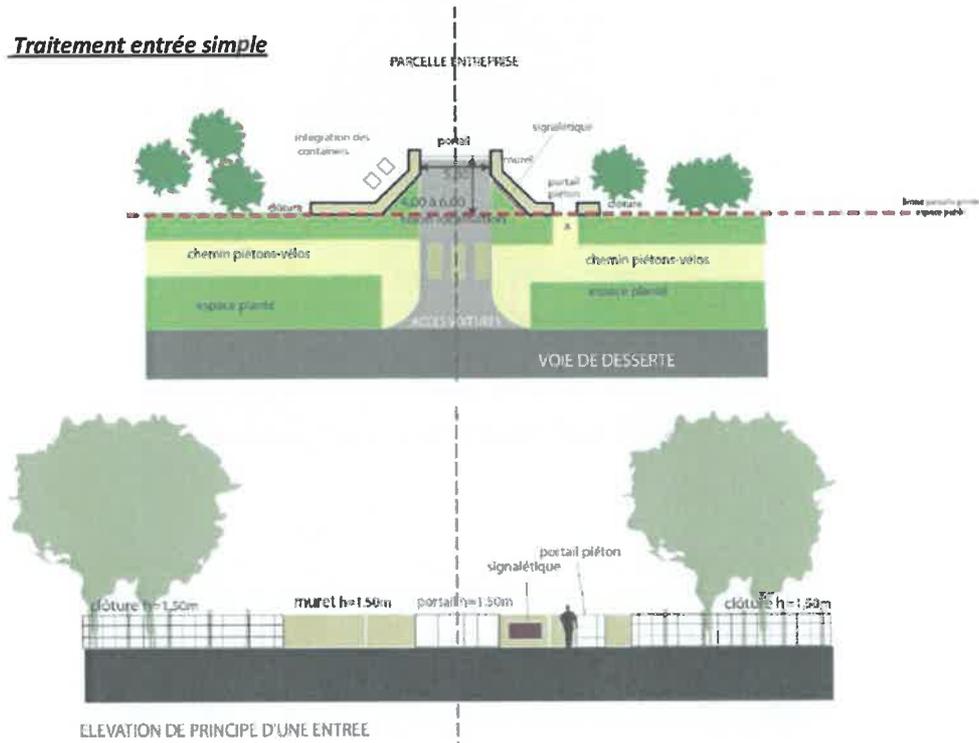
Les entrées des parcelles devront permettre d'ouvrir la perspective sur l'entreprise. Le raccordement entre portail et clôture sera assuré par une transition pleine (maçonnerie, métal, bois) dans la continuité de la clôture

courante. Elle permettra le cadrage de l'entrée et dissimulera les stockages de pour l'enlèvement. Elle intégrera également les coffrets réseaux.

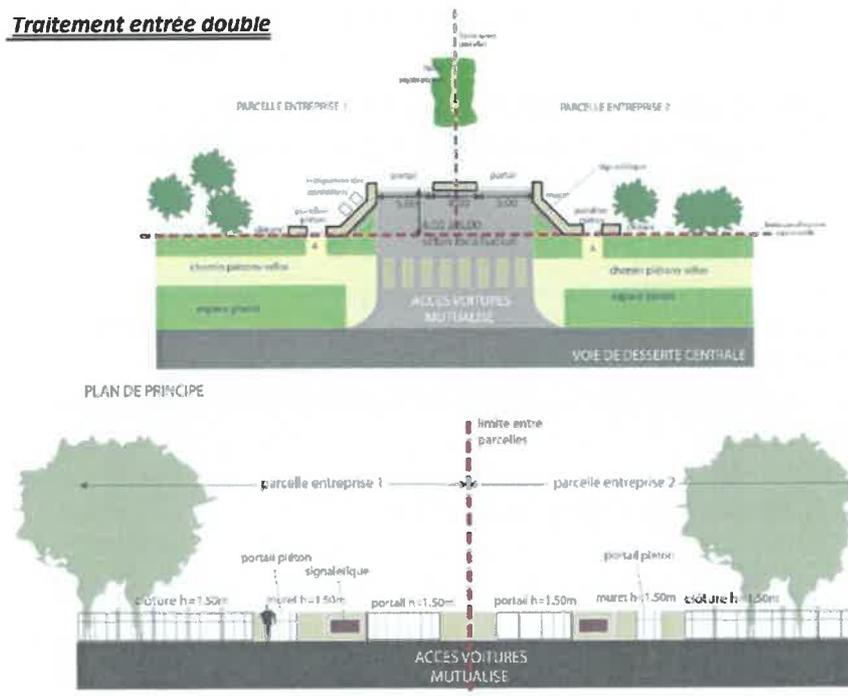
Le muret en entrée de parcelle comprendra également un support de signalétique de l'entreprise et un portillon piéton si besoin. La serrurerie sera galvanisée.

Les cotations ci-dessous sont indicatives. Pour les grands lots, l'entrée sera au minimum de 7 à 10 mètres de large. Les pans coupés sont indicatifs.

- **Traitement entrée simple**



- **Traitement entrée double**



24.7. Mobilier urbain

Les éléments de mobilier urbain (signalétique, abris, éclairage, bancs, poubelles...) seront choisis dans le respect des ambiances environnantes, dans une traduction contemporaine et sobre à même de s'intégrer dans le paysage :

- Éléments minéraux en béton qualitatif clair.
- Éléments de mobilier en acier galvanisé pour un effet neutre et contemporain dans le paysage.
- Éléments complémentaires en bois, plus chaleureux.

24.8. Gestion des déchets et des aires de stockage

Les déchets devront être gérés à la parcelle. Outre les déchets industriels qui seront gérés suivant la législation en vigueur, les déchets courants seront stockés en bennes et enlevés par les services du syndicat intercommunal.

L'aménagement d'une zone de stockage des déchets courants devra être prévu. Cet espace sera intégré dans le muret délimitant l'entrée dans la parcelle (voir traitement des entrées de parcelle). Il sera aménagé de telle manière qu'il facilite les manœuvres des bennes à ordures et ne provoque pas de détérioration et devra permettre de maintenir hors de visibilité les bennes de tri en dehors de la période de ramassage des ordures. Il devra être facilement accessible par les engins d'enlèvement.

Si d'autres containers à ordures doivent être stockés sur la parcelle, ceux-ci devront rester hors de visibilité depuis l'extérieur, dans des abris prévus à cet effet. Ils seront traités dans la gamme des matériaux de référence (bois, gabion, béton clair, ou acier galvanisé) ou en corrélation avec l'architecture des bâtiments construits sur la parcelle.

Les aires de dépôts de matériel et matériaux seront aménagées, autant que faire se peut, hors de visibilité à l'arrière des parcelles. Elles seront intégrées au site :

- en se « fondant » dans le paysage environnant par le biais de talus ou de haies plantés de nature champêtre (essences choisies dans les catalogues proposés)
- en dessinant une continuité avec les bâtiments construits sur la parcelle...

Tout élément support nécessaire au stockage (étagères, racks...) sera traité dans la gamme des matériaux de référence (gabion, béton clair ou acier galvanisé) ou en corrélation avec l'architecture des bâtiments construits sur la parcelle.

24.9. Sécurité et éclairage

L'ensemble des voiries aménagées sera éclairé. Il est recherché un niveau d'éclairage réglementaire sur les voies en section courante avec une densification au droit des carrefours. L'alimentation sera assurée depuis des armoires créées au niveau des postes de transformations.

Sont proscrits tous types d'éclairages favorisant la pollution lumineuse (lampadaires à globes) ; seront utilisés des lampadaires à faisceaux orientés vers le sol et à faible consommation énergétique (ayant un rendement minimal de 60 lumen/Watt), régulés en fonction de la luminosité et des horaires, si possible et selon les emplacements, les éclairages seront à détecteur de présence.

Seules les façades visibles depuis l'espace public pourront faire l'objet d'un éclairage les mettant en valeur. L'éclairage de mise en valeur des façades ne devra pas se faire depuis le sol.

Afin de limiter les nuisances de l'éclairage extérieur sur la faune, l'intensité de l'éclairage dans les parties les plus naturelles du site devra être limitée (proximité de la Forêt de Montargis notamment). L'éclairage à LED sera privilégié.

Afin de réduire l'impact du projet sur les espèces d'insectes et de chauves-souris, les lampes émettant peu d'UV (au sodium par exemple) seront préférées à proximité des espaces naturels. Il devra être fourni une étude d'impact mesurant l'impact de l'éclairage sur l'environnement naturel.

L'implantation des candélabres et lampadaires sera unilatérale avec des mâts de hauteur prévisible (7 à 12 m dans les voiries internes). L'éclairage du cheminement piéton sera faible, il sera uniquement en flux arrière.

Le choix des candélabres et lampadaires se fera dans une gamme respectant les dispositions sur le mobilier urbain. Il est recommandé de choisir une gamme se rapprochant des aménagements afin de garantir une certaine homogénéité de traitement de l'ensemble du parc d'activité.

24.10. Signalétique, publicité

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au-dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture d'un bâtiment. Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

Les enseignes devront être intégrées aux façades.

Toute enseigne décrochée ou posée au-dessus du volume bâti est proscrite.

Chaque entreprise devra faire apparaître son nom au droit de l'entrée sur la parcelle. Cette identification prendra la forme d'un panneau ou de lettres apposées sur le muret délimitant l'entrée sans le dépasser dans la hauteur.

24.11. Energies renouvelables

Les porteurs de projet devront respecter la Loi Énergie et Climat du 8 novembre 2019.

La délivrance des permis de construire est conditionnée, pour certaines constructions neuves, à l'intégration obligatoire de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30% au moins des surfaces de toiture et ombrières créées.

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 25 – CHANTIER PROPRE

Le CONSTRUCTEUR définira une charte chantier propre de son opération de construction, dans laquelle il présentera au minimum les objectifs et moyens mis en œuvre par les entreprises :

- pour l'organisation du chantier, la propreté du site et la gestion des flux,
- pour la maîtrise des nuisances sur les riverains et sur le personnel de chantier,
- pour la limitation des pollutions,
- pour la coordination avec les autres chantiers sur la ZAC,
- pour la gestion et le suivi des déchets,
- en faveur de la démarche qualité qu'il souhaite développer.

Cette charte s'appliquera à toutes les entreprises de son opération et sera transmise à l'aménageur de la ZAC.

Pendant toute la durée du chantier à l'intérieur du lot privé, le CONSTRUCTEUR devra porter son attention sur le respect des noues réalisées par l'AMENAGEUR pour l'assainissement des eaux pluviales sur l'ensemble du quartier. Ces noues sont indispensables pour un bon fonctionnement de l'assainissement.

Toute détérioration des noues devra être signalée à l'AMENAGEUR et réparée par l'entreprise travaillant pour le compte du CONSTRUCTEUR, à ses frais.

Les entrées lot privé (places de jour), devront être protégées avant qu'elles ne soient empruntées par les engins de chantier du lot privé. En fin de chantier du lot privé, elles devront être remis en état et nettoyées par l'entreprise du CONSTRUCTEUR.

Les arbres existants le long des rues devront être protégés par l'entreprise chargée de réaliser les travaux pour le compte du CONSTRUCTEUR, pendant toute la durée du chantier.

Toute dégradation du domaine public se trouvant en face des limites du lot privé sera imputée au CONSTRUCTEUR, et réparée à ses frais, et ce durant toute la période du chantier du lot privé.

Un agent communal assermenté en matière d'urbanisme pourra visiter le lot durant le chantier.

ARTICLE 26 – USAGE ET ENTRETIEN DES ESPACES PRIVATIFS ET PUBLICS

26.1. Usage et entretien des terrains privés

Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.

Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.

Les espaces verts aménagés par le CONSTRUCTEUR, sur l'emprise privative, feront l'objet de soins d'arrosage, d'amendement et de tonte réguliers.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

26.2. Conditions de gestion des installations communes et ouvrages collectifs

L'emprise des voies, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation.

La CC4V assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure des pour la partie publique.

Chaque CONSTRUCTEUR est responsable de la propreté aux abords de sa parcelle. Tout au long de la durée de leur construction, les CONSTRUCTEURS procéderont au nettoyage des abords de leur parcelle (voirie, trottoirs, espaces verts).

ARTICLE 27 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers. 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 bâtiments seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective.

ARTICLE 28 – ASSURANCE

Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 29 – LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge 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.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance d'Orléans est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 30 – ACHEVEMENT DE LA ZAC

A compter de l'achèvement de la ZAC, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 31 – ARTICLE L. 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Président de la CC4V lors de chaque cession.

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

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le



ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE-AU

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 13/04/2023

ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE-AU

ID : 045-244500419-20230412-20230401-DE



Adresse des terrains cédés	ZAC de l'Ecoparc de Fer Mardeleux - FERRIERES
Surfaces maximums de plancher	- Lot n° 1 : 120.000 m ²

ARTICLE 32 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir l'office notarial de la CC4V

ARTICLE 33 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à *Ferrières-en-Gâtinais*

Le *13 avril 2023*

Le Constructeur
(L'acquéreur)

Le Président de la CC4V
(L'aménageur)

DocuSigned by:

Alexandre Benabid

83D3CA847B094B1...



Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le

préfecture le 13/04/2023

ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE-AU

ID : 045-244500419-20230412-20230401-DE



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

ZAC de l'Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais



Présentée par



Agence Paris Centre Normandie
Pôle Aménagement du Territoire
Antony Parc I, 2-6 place du Général de Gaulle
92160 Antony



Communauté de communes des Quatre Vallées
4 Place Saint-Macé
45210 Ferrières-en-Gâtinais

Sommaire

PREAMBULE	4
<i>ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</i>	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS	5
<i>ARTICLE 2 – PRISE DE POSSESSION</i>	5
<i>ARTICLE 3 – DELAIS D’EXECUTION</i>	5
<i>ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS</i>	5
<i>ARTICLE 5 – SANCTIONS A L’EGARD DU CONSTRUCTEUR</i>	5
<i>ARTICLE 6 – VENTES – PARTAGES DES TERRAINS CEDES</i>	6
<i>ARTICLE 7 – NULLITE</i>	6
<i>ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTIEN DE L’AFFECTATION PREVUE</i>	6
CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES	7
<i>ARTICLE 9 – RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS</i>	7
<i>ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES</i>	7
<i>ARTICLE 11 – PAIEMENT DU PRIX – FRAIS – HONORAIRES</i>	7
<i>ARTICLE 12 – REMISE DES TITRES</i>	7
<i>ARTICLE 13 – RESERVE DE PRIVILEGE</i>	7
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS	8
CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS	8
<i>ARTICLE 14 – OBLIGATIONS DE L’AMENAGEUR</i>	8
<i>ARTICLE 15 – VOIRIE ET ESPACES LIBRES PUBLICS</i>	8
CHAPITRE II – TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS	9
<i>ARTICLE 16 – LIMITES DE PRESTATIONS</i>	9
<i>ARTICLE 17 – BORNAGE, CLOTURES</i>	14
<i>ARTICLE 18 – SANCTIONS A L’EGARD DE L’AMENAGEUR</i>	14
<i>ARTICLE 19 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS</i>	14
<i>ARTICLE 20 – ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX</i>	15
<i>ARTICLE 21 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR</i>	15
CHAPITRE II – PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	16



ARTICLE 22 – PRESCRIPTIONS URBAINES 16

ARTICLE 23 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES..... 17

ARTICLE 24 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES 19

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D’INTERET GENERAL..... 27

ARTICLE 25 – CHANTIER PROPRE 27

ARTICLE 26 – USAGE ET ENTRETIEN DES ESPACES PRIVATIFS ET PUBLICS..... 27

ARTICLE 27 – TENUE GENERALE..... 28

ARTICLE 28 – ASSURANCE 28

ARTICLE 29 – LITIGES, SUBROGATION..... 28

ARTICLE 30 – ACHEVEMENT DE LA ZAC.....28

ARTICLE 31 – ARTICLE L. 311-6 DU CODE DE L’URBANISME 28

ARTICLE 32 – ELECTION DE DOMICILE..... 29

ARTICLE 33 – CONDITIONS DE LA CESSION 29

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1. La Communauté de communes des 4 Vallées (CC4V) est désignée « l'AMENAGEUR » pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais, sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais (45).

1.2. Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il est divisé en 3 titres :

- Le titre I comprend les dispositions générales déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique : elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L21-3 du Code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations réciproques de l'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions imposées au CONSTRUCTEUR.
- Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3. Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires à quelque titre que ce soit.

Le présent CCCT comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'AMENAGEUR, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4. La Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais est située sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais. Elle recouvre une superficie d'environ 39 hectares.

Le site est classé, en zone AUIm au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ferrières-en-Gâtinais. Le PLU doit faire l'objet d'une modification de droit commun suivant les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme pour mise en conformité avec le schéma d'aménagement de la ZAC.

1.5. L'AMENAGEUR s'engage à réaliser les opérations d'aménagement et d'équipement public de la ZAC. Les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront à terme maîtrisés par l'AMENAGEUR.

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

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS

ARTICLE 2 – PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

ARTICLE 3 – DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- 1) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 8 mois à dater de l'acte de cession, ou de la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé).
- 2) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 8 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR ou le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure. Une prorogation exceptionnelle peut également être délivrée par l'AMENAGEUR.

ARTICLE 5 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, l'AMENAGEUR aura le choix :

- a) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par l'AMENAGEUR dans les cas suivants :
 - Non-conformité avec l'une des dispositions du CCCT qui aura été notifiée par l'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jour franc à dater de la notification ;
 - Non-respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

- b) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du CCCT, de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- Au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux ;
- Au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 6 – VENTES – PARTAGES DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 5 b), soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par l'AMENAGEUR.

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967.

ARTICLE 7 – NULLITE

Les actes de cession ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé l'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 – RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR veillera à l'application des clauses du présent CCCT.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de l'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, l'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

Il est ici rappelé que, les constructions édifiées dans la ZAC l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais sont exonérées du paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) pour la part communale ou intercommunale.

ARTICLE 11 – PAIEMENT DU PRIX – FRAIS – HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

- 1) Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire,
- 2) En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,
- 3) Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée.

ARTICLE 12 – REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de l'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 13 – RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS

CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE

OU AUX ESPACES PUBLICS

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'AMENAGEUR exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics 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, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'AMENAGEUR sont définies ci-après.

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

- dans les 3 mois de la cession 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.
- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le document d'urbanisme en vigueur seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

ARTICLE 15 – VOIRIE ET ESPACES LIBRES PUBLICS

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, l'AMENAGEUR pourra interdire au public, et notamment aux CONSTRUCTEURS, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

CHAPITRE II – TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

ARTICLE 16 – LIMITES DE PRESTATIONS

Les ouvrages à la charge de l'AMENAGEUR seront réalisés par la CC4V, conformément au plan de réalisation de la ZAC.

16.1. Généralités

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR remettra au CONSTRUCTEUR le plan de bornage et le plan de récolement de ses ouvrages, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plans de voirie avec nivellement, - plans de coordination des réseaux, - plan des aménagements extérieurs, - localisation des accès aux lots. <p>L'AMENAGEUR remettra également au CONSTRUCTEUR l'étude de sol du site.</p> <p>L'AMENAGEUR livrera le terrain libéré de toute construction superficielle et des revêtements de voirie.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR prend le terrain en l'état. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des arbres et végétaux qui pourraient exister sur le terrain cédé.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu de respecter l'ensemble des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères prévues dans le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains et ses annexes.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'aménagement dans son lot de toutes les infrastructures non décrites dans cet article. Il s'assurera de la concordance entre les ouvrages réalisés par l'AMENAGEUR et les cotes de niveau qu'il aura retenues pour ses propres constructions.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera toutes les réfections de voiries et d'espaces publics suite au chantier.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR prendra assise avec les concessionnaires pour le raccordement du bâtiment aux réseaux. Les fondations des futures constructions situées sur le lot privatif sont à la charge du CONSTRUCTEUR.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est informé des niveaux de voirie et réseaux projetés et de l'altimétrie du terrain naturel. Il s'assure de la compatibilité de son projet avec ces ouvrages, sans pouvoirs porter aucune réclamation à ce sujet.</p>

16.2. Voiries et voirie provisoire

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise les voies publiques extérieures aux lots privatifs à savoir la voie de desserte nouvelle et son raccordement à la voie d'accès interne aux lots privatifs. Le Plan d'aménagement de la ZAC est joint au présent dossier.</p> <p>Certains travaux peuvent être différés pour faciliter l'exécution des chantiers de construction.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les aménagements nécessaires à la desserte de son lot à partir des voiries réalisées par l'AMENAGEUR.</p> <p>Il aura à sa charge la voie d'accès centrale et sa raquette de retournement.</p> <p>Le revêtement définitif des voies secondaires étant réalisé avant le démarrage des chantiers des constructions privées, toutes réparations du domaine public suite aux dégradations causées par les chantiers de constructions privées resteront à la charge des CONSTRUCTEURS.</p>

	<p>Il réalisera également toutes les rectifications de chaussées et d'espaces de réalisation de ses ouvrages de branchement.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les aménagements de voirie nécessaires à l'accessibilité de son lot par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engin).</p> <p>Le CONSTRUCTEUR utilisera les voies existantes comme voies de chantier.</p> <p>Après travaux, les voies seront restaurées à l'identique par le CONSTRUCTEUR et à ses frais.</p>
--	--

16.3. Cheminements piétonniers, trottoirs et espaces verts

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Les circulations piétonnes sur les voies publiques seront réalisées par l'AMENAGEUR.</p> <p>L'AMENAGEUR réalise les aménagements et cheminements nécessaires à la desserte des espaces publics.</p>	<p>Les cheminements piétons, trottoirs et espaces verts seront réalisés par le CONSTRUCTEUR dans son lot pour toutes les voies autres que celles réalisées par l'AMENAGEUR.</p> <p>Les aménagements intérieurs aux lots privatifs sont à la charge du CONSTRUCTEUR.</p>

16.4. Stationnements publics et privés

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR crée les places de stationnements sur la voirie publique de la ZAC, si nécessaire.</p>	<p>Les installations de stationnement à l'intérieur du lot cédé sont à la charge du CONSTRUCTEUR, suivant les indications définies au document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>La position et le nombre de places de stationnement sur les lots privés se référeront aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR doit prévoir la possibilité de mise en œuvre de stationnements dédiés au covoiturage.</p>

16.5. Accès aux parkings privés

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
	<p>Les accès aux parkings privés sont à la charge du CONSTRUCTEUR et doivent être situés dans l'emprise de son lot privatif.</p>

16.6. Accès aux bâtiments

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
	<p>Les accès aux entrées des bâtiments sont à la charge du CONSTRUCTEUR et doivent être réalisés dans l'emprise de son lot privatif.</p>

	<p>Le CONSTRUCTEUR devra veiller, notamment en agissant auprès de ses sous-traitants, au maintien en bon état des ouvrages communs (voies, réseaux, plantations, espaces verts...), pendant la construction de son projet.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu, avant le démarrage du chantier, de protéger provisoirement, l'entrée du lot, au moyen d'un film polyane recouvert d'une couche de sable ou calcaire, ou tout autre procédé équivalent.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est également tenu de réaliser au démarrage du chantier une plate-forme provisoire ou définitive en calcaire entre l'entrée et la future construction.</p> <p>En cas de défaillance, l'AMENAGEUR après l'avoir dûment constaté, adressera une mise en demeure au contrevenant et en cas de non-réalisation, fera procéder aux travaux de réparation ou de nettoyage aux frais du CONSTRUCTEUR.</p>
--	--

16.7. Assainissement des Eaux Usées

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur sera réalisé par l'AMENAGEUR dans l'emprise des voies et cheminements piétons qu'il réalise.</p> <p>L'AMENAGEUR indiquera au CONSTRUCTEUR la position des regards de branchement dans lesquels l'évacuation pourra se raccorder ainsi que les côtes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards, qui seront fournis et posés par l'AMENAGEUR hors du lot privatif.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera les boîtes de branchement sur le domaine public avec une antenne de raccordement.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées à partir de l'antenne de raccordement en attente. Ces canalisations seront dimensionnées pour permettre le raccordement et du Lot 1 et du Lot 2.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les travaux intérieurs des bâtiments.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.</p>

16.8. Assainissement des Eaux Pluviales

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur de la ZAC sera réalisé par l'AMENAGEUR en bordure des voies ou cheminements piétons qu'il réalise, sous forme de noues de collecte et de bassins de rétention.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser ses propres réseaux d'assainissement et prévoir des bassins d'infiltration correspondants conformément au dossier de Loi sur l'eau de la ZAC.</p> <p>Seules les eaux pluviales devront être rejetées dans ce réseau.</p> <p>Aucune prestation en domaine public ne sera à réaliser par le constructeur.</p> <p>La CC4V, concessionnaire, pourra faire des visites de conformité des installations sur le lot.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR sera tenu d'entretenir le réseau d'assainissement à l'intérieur de son lot afin d'éviter</p>

	<p>la saturation du réseau de collecte, notamment dans le cas d'une collecte à ciel ouvert.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à rejeter ses eaux pluviales dans le réseau public.</p> <p>Il est recommandé de prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément au dossier de Loi sur l'eau de la ZAC.</p>
--	---

défense incendie

16.9. Réseau d'adduction d'eau potable et de

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Des conduites nouvelles seront posées sous les voiries projetées de la ZAC par le concessionnaire du réseau à la charge de l'AMENAGEUR.</p> <p>Les travaux relevant du futur domaine public à l'extérieur des lots sont à la charge de l'AMENAGEUR.</p> <p>Le réseau structurant de la voie principale sera réalisé à l'aide d'une canalisation principale.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera les antennes pour desservir les 2 lots.</p> <p>L'implantation des poteaux d'incendie à créer sera coordonnée par les services de sécurité incendie.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous travaux de distribution intérieure des Lots 1 et 2.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le fermier du concessionnaire du réseau à la charge du CONSTRUCTEUR et sur sa demande.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>Les poteaux d'incendie éventuellement nécessaires dans l'emprise du terrain cédé seront réalisés par le CONSTRUCTEUR et à sa charge.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu de réaliser ou faire réaliser les essais de pression et des tests d'hygiène sur les réseaux qu'il réalise.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera la demande auprès du concessionnaire pour la mise en place du ou des compteur(s) sur domaine privé.</p>

16.10. Alimentation gaz

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de gaz dans l'emprise des voies qu'il réalise et ce jusqu'en limite des Lots 1 et 2.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera, à sa charge, le réseau d'alimentation gaz dans le lot privé.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge du CONSTRUCTEUR et sur sa demande.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>Les diamètres des tuyaux de raccordement seront indiqués par le concessionnaire du réseau en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiqués par le CONSTRUCTEUR.</p>

16.11. Alimentation électrique

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau électrique qu'il réalise jusqu'en limite du Lot privatif.	Le réseau de desserte du lot privé sera réalisé par le CONSTRUCTEUR.

16.12. Téléphone

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau téléphonique dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage dont les implantations seront indiquées au CONSTRUCTEUR. Les chambres de tirage seront posées au plus près des limites de lots privatifs, et le réseau sera amené jusqu'en limite de lot privatif (fourreau en attente) jusqu'à un regard d'interface 300x300 béton qui sera fourni et posé par l'AMENAGEUR dans le lot privé.	Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé par l'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire du réseau. Ce raccordement est à la charge du CONSTRUCTEUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite du lot privé. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.

16.13. Fibre optique

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de fibre optique dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage dont les implantations seront indiquées au CONSTRUCTEUR.	Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé par l'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire. Ce raccordement est à la charge du CONSTRUCTEUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite du lot privé. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.

16.14. Eclairage

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble de l'éclairage le long des voies qu'il réalise.	Le CONSTRUCTEUR installe à ses frais l'éclairage le long de la voie d'accès centrale et sa raquette de retournement, des façades des bâtiments et des espaces extérieurs privés dans l'emprise des Lots 1 et 2. Le réseau d'éclairage du CONSTRUCTEUR sera réalisé en basse tension.

16.15. Signalisation et mobilier urbain

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise les travaux de signalisation horizontale et verticale et la fourniture et pose du mobilier urbain sur les espaces publics.	Le CONSTRUCTEUR réalise les travaux de signalisation horizontale et verticale et la fourniture et pose du mobilier urbain sur la voie d'accès centrale et sa raquette de retournement. Les aménagements d'espaces communs, de mobilier urbain, sur l'emprise du lot cédé sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

16.16. Clôtures et murets techniques

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise la fourniture et la pose de clôtures situées le long du domaine public, ainsi que les murets techniques.	Le CONSTRUCTEUR prend à sa charge la pose des clôtures, portail et portillon définis par l'AMENAGEUR, l'installation et le raccordement de sonnettes et les murets techniques.

ARTICLE 17 – BORNAGE, CLOTURES

L'AMENAGEUR déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

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

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

ARTICLE 18 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'AMENAGEUR 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 l'AMENAGEUR une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 19 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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

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

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

Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de la remise en état des sols et revêtement des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

ARTICLE 20 – ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

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

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

ARTICLE 21 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

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

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

CHAPITRE II – PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR satisferont aux règles des documents d'urbanisme en vigueur et respecteront les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ci-après.

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent, des règles graphiques et écrites ont été établies.

Il s'agit de donner des orientations de travail à l'AMENAGEUR, aux CONSTRUCTEURS et leurs maîtres d'œuvre, afin de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais.

ARTICLE 22 – PRESCRIPTIONS URBAINES

22.1. Caractéristiques des lots

Le CONSTRUCTEUR se réfèrera au plan d'aménagement de la ZAC pour connaître les limites précises des lots par rapport aux emprises publiques.

22.2. Principes d'implantation des constructions

Les principes d'implantation des constructions respectent les préconisations définies par l'OAP du site du Mardeleux du PLU de Ferrières-en-Gâtinais :

- Recul des constructions par rapport au domaine public

Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres de large :

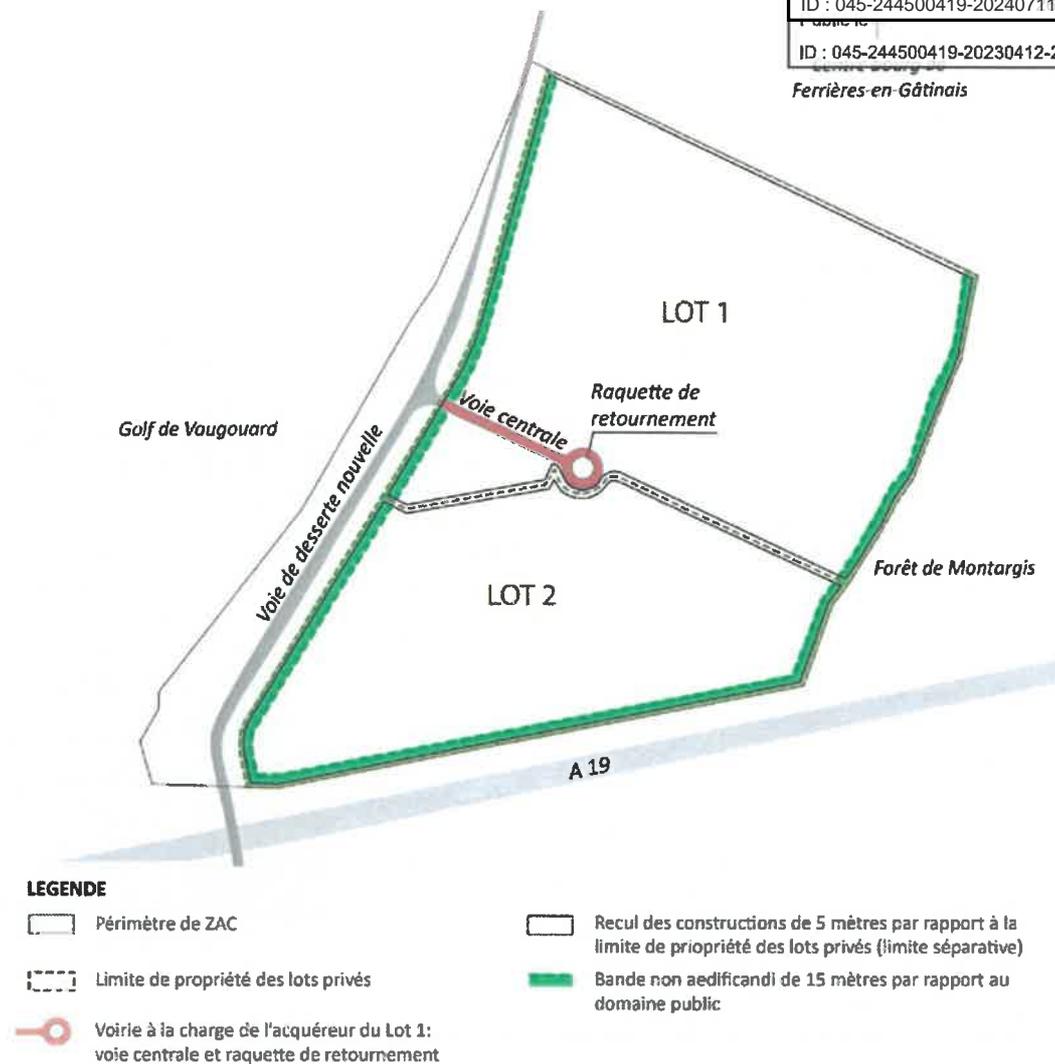
- Depuis la nouvelle limite de propriété, à l'Ouest, qui servira de vitrine aux entreprises et limitera l'impact du projet dans l'environnement rural ;
- Depuis la limite du périmètre de ZAC, au Sud, intégrant des bosquets ou des haies bocagères qui faciliteront l'intégration paysagère du projet en limitant les vues directes depuis la voie qui franchit l'A19 ;
- Par rapport aux limites d'emprise du chemin forestier, à l'Est, qui longe la forêt de Montargis.

- Recul des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au règlement du PLU sur le secteur AUIm, les constructions respecteront un recul de 5 mètres de large par rapport aux limites séparatives.

Le plan ci-dessous illustre les principes d'implantation des constructions par rapport au domaine public et par rapport aux limites séparatives.

Ferrières-en-Gâtinais



Principes d'implantation des constructions par rapport au domaine public et par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 23 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Afin de veiller à une certaine homogénéité architecturale de la zone et garantir sa qualité urbaine, les préconisations en matière de construction visent à :

- privilégier le choix d'architectures contemporaines et respectueuses de l'environnement et du cadre paysager ambiant (prescriptions d'implantation sur la parcelle, jeux de volumes dans les bâtiments, éléments bioclimatiques ou techniques intégrés...)
- garantir l'emploi de matériaux et de coloris similaires et complémentaires tant sur l'espace public que sur les lots privés.
- favoriser la mise en valeur de secteurs stratégiques d'entrée de zone, le rond-point central, les façades ouvertes sur la voie et la lisibilité des fonctions.

23.1. Volumétrie

On s'attachera à traduire les fonctionnalités majeures du bâtiment par un jeu de volumes simple, de matériaux et de teintes limités. Leur construction favorisera l'emploi de deux ou trois matériaux au maximum dans des proportions fonctionnelles.

- Pour les grands volumes, des matériaux sobres et plutôt sombres (bardage en bois, béton lasuré, acier laqué gris anthracite ou souris) seront mis en valeur.
- Pour les moindres volumes de fonction spécifique (bureaux, quais, locaux d'accueil ...), les bardages seront de préférence en clin ou en panneau en bois, ou de maçonnerie enduite, béton clair.

23.2. Matériaux

L'Ecoparc s'intègre dans un paysage rural et boisé. On privilégiera donc le recours à des matériaux de nature simple :

- Le bois brut et les bardages métalliques permettront donner une cohérence à l'ensemble des aménagements extérieurs et des plantations.
- Un vocabulaire lié au bois servira de référence à la construction des bâtiments sur les lots. Sans toutefois imposer l'usage du bois dans l'ensemble de la construction (structure, habillage), une proportion significative (minimum de 30 dm³/m² SHON) sera mise en œuvre de manière visible dans le bâtiment. Le bois utilisé en façade devra être dans le plan de façade : le bois en surimposition de façade ne sera pas pris en compte dans le calcul.
- Des bois issus de forêts gérées durablement, labellisés ou certifiés dans la construction FSC ou PEFC seront choisis. Les Bois exotiques sont proscrits.
- Il est recommandé d'utiliser prioritairement des essences naturellement durables qui ne nécessitent pas de traitement et de limiter dans la mesure du possible l'utilisation des colles et produits de finition. Dans le cas d'utilisation de bois traité, les produits de traitements devront être certifiés CTB P+.
- Si l'ensemble construit ne peut être réalisé entièrement en bois on préférera concentrer l'usage du bois sur un volume fonctionnel particulier pour le distinguer des autres volumes (par ex : volume de l'accueil ou de bureaux) plutôt que de le disséminer en éléments anecdotiques.
- Les éléments verriers pourront être largement utilisés selon les besoins et l'orientation du projet. Ils seront de préférence associés à des éléments bois.
- Un nombre limité de matériaux appuyé d'une composition des percements et d'éléments en débords participeront au signallement de l'entrée.



Taverparc



Piscine, Quintans-Raya-Crespo

23.3. Coloris

Les bâtiments intégreront le contexte rural et boisé de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais par l'utilisation de teinte prises dans les tonalités champêtre (bois frais - brun, mastic, bois vieilli - gris foncé ou moyen) et des rehausses de couleurs puisées dans l'estival (vert - tendre, paille) ou automnal (orange, rouge).

En façade courante extérieure, le blanc est interdit et les teintes très claires non recommandées. En effet, l'ambiance boisée et la proximité végétale souhaitée peuvent entraîner un verdissement dévalorisant des bâtiments clairs.

23.4. Eléments techniques

Les grilles de protection, les portes d'accès, trappes en façades et armoires d'implantation technique présenteront un dessin cohérent au traitement des façades. Ces différents éléments seront intégrés aux façades et masqués.

Les antennes et autres émergences techniques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 24 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

24.1. Respect du terrain naturel

Le niveau du terrain naturel, au moment de la vente du lot devra obligatoirement être maintenu.

La terre et matériaux extraits lors des travaux de terrassement pour les fondations des constructions devront impérativement être évacués et non régalez sur le terrain, afin d'éviter des différences d'altimétrie entre les parcelles.

24.2. Accompagnement paysager des aménagements de voiries

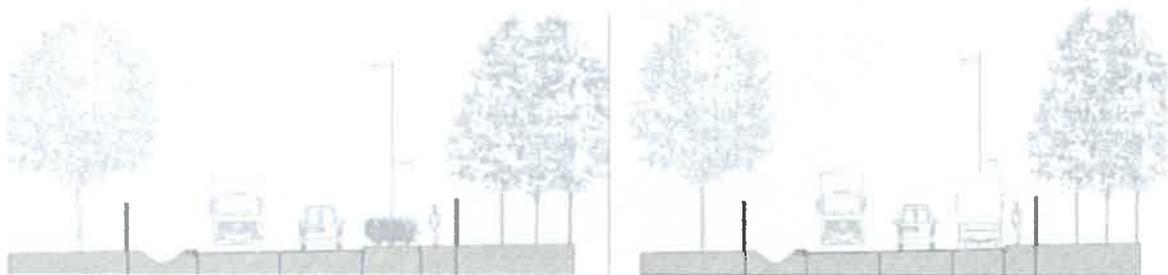


Schéma de principe d'aménagement des voiries

Sur la voie d'accès centrale et sur les voiries internes, peuvent être prévues des aires de covoiturage et des stationnements temporaires pour les camions qui attendent d'entrer sur les parcelles privées. Ils seront aménagés en alternance avec des bosquets ou plantations de haute tige.

Dans la mesure où aucun exutoire ne se trouve en limite du site ou à proximité immédiate, l'ensemble des eaux pluviales du projet sera géré par infiltration. Des noues seront aménagées le long des voiries pour permettre le tamponnement des eaux pluviales.

Les aménagements de voiries seront traités comme suit :

- Voirie : traitement de chaussée lourde en finition en enrobé
- Trottoirs : stabilisé renforcé ou enrobé
- Noues : dimensionnées suivant le DLE et accompagnées de plantations héliophytes.

Les aménagements paysagers accompagnant la voirie comprendront des essences locales avec une strate arborée (bouleau, aubépine, érable, charme, chêne) et une strate arbustive (cornouiller, aubépine, noisetier, viorne).

24.3. Traitement paysager des limites de propriété avec les espaces publics et les espaces extérieurs de la ZAC

L'aménagement paysager des limites de propriété avec les espaces publics et les espaces extérieurs de la ZAC doit permettre d'étendre l'ambiance rurale et forestière en créant une frange densément plantée et relativement fermée à la vue.

Des transitions végétales qui respectent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Ferrières-en-Gâtinais sont prévues autour et à l'intérieur de l'opération.

Au sein des lots privés, des bandes paysagères assurant la transition entre espaces et l'intégration des constructions dans l'environnement seront créées :

- une bande non aedificandi et paysagère de 15 mètres de large à l'ouest, servant de vitrine aux entreprises depuis l'espace public ;
- des plantations intégrant bosquets et haies bocagères au sud le long de l'A19,
- une haie bocagère au nord pour limiter l'impact des futurs bâtiments sur la voie communale.

Les clôtures en limites séparatives ou à l'alignement seront constituées de grillage et de poteaux de couleur verte.

- Traitement des limites de propriétés avec l'espace public



Coupe sur une limite de propriété avec l'espace public

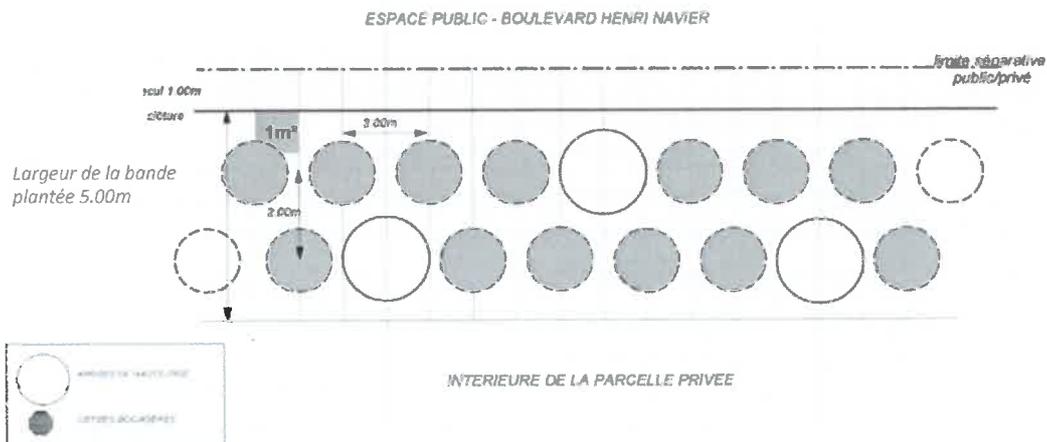
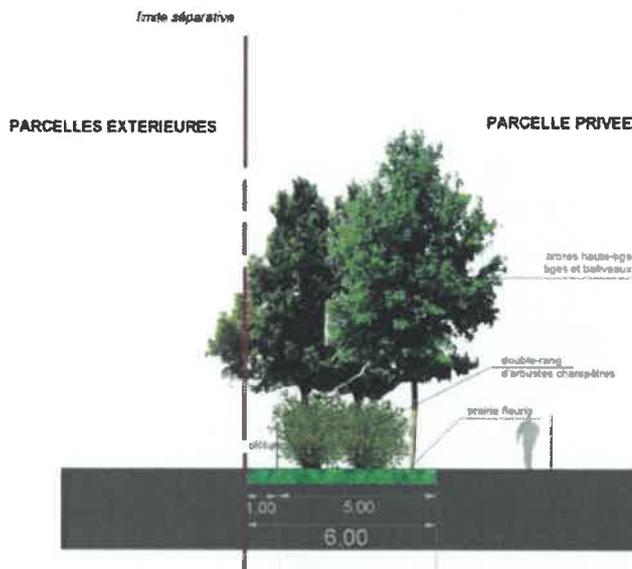


Schéma de principe de plantation en limite de propriété avec l'espace public

- Traitement des limites de propriétés avec les espaces extérieurs à la ZAC



Coupe sur une limite de propriété avec les espaces extérieurs à la ZAC

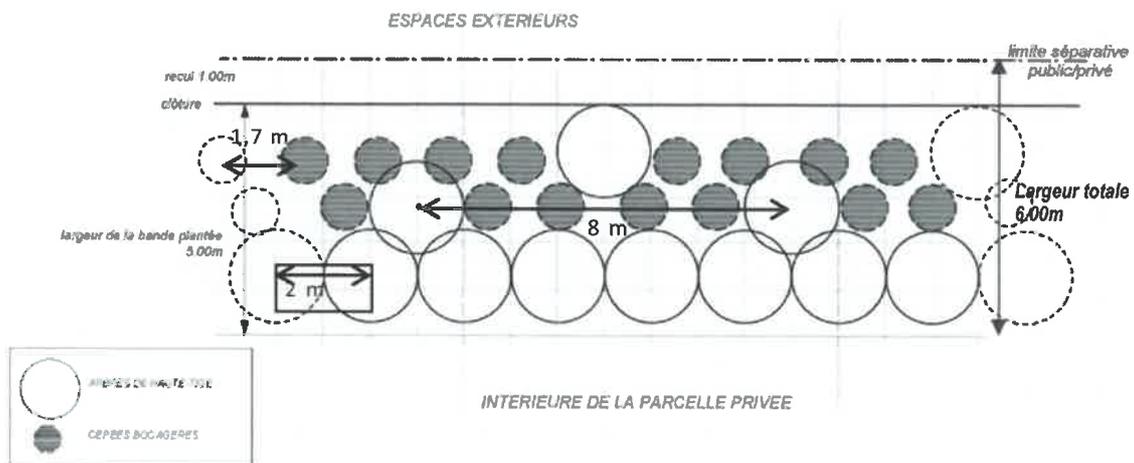


Schéma de principe de plantation en limite de propriété avec les espaces extérieurs à la ZAC

24.4. Traitement paysager des limites séparatives sur voiries internes et entres parcelles privées

Elles seront de nature « champêtre » avec la plantation de haies bocagères et bosquets composées d'essences rustiques et régionales permettant une bonne intégration des bâtiments dans le paysage.

Les haies se développeront sur deux rangs sur une bande de 3 mètres de large minimum et présenteront des hauteurs variant de 1,50-2 mètres (arbustes) à 10-12 mètres (arbres).

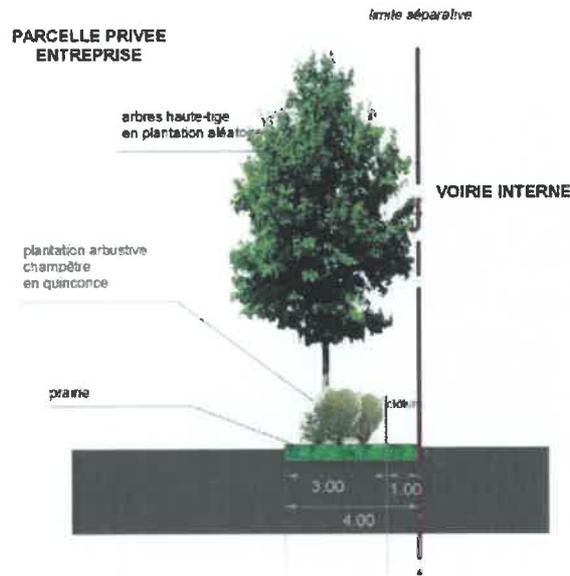
Les arbustes sont plantés en quinconce, et remplacés par un arbre-tige toutes les 5 plantations.

On distinguera limites sur les voies de dessertes internes et les limites séparative interne.

Les aménagements paysagers accompagnant ces limites comprendront des essences locales avec une strate arborée (bouleau, aubépine, érable, charme, chêne) et une strate arbustive (cornouiller, aubépine, noisetier, viorne).

Les clôtures en limites séparatives ou à l'alignement seront constituées de gr...

- Traitement des limites séparatives avec la voirie interne



Coupe sur une limite séparative en limite de propriété avec la voirie interne

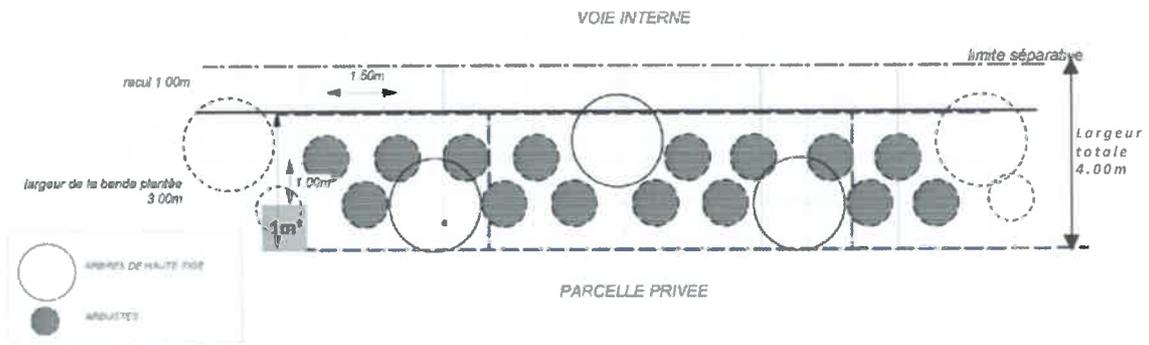
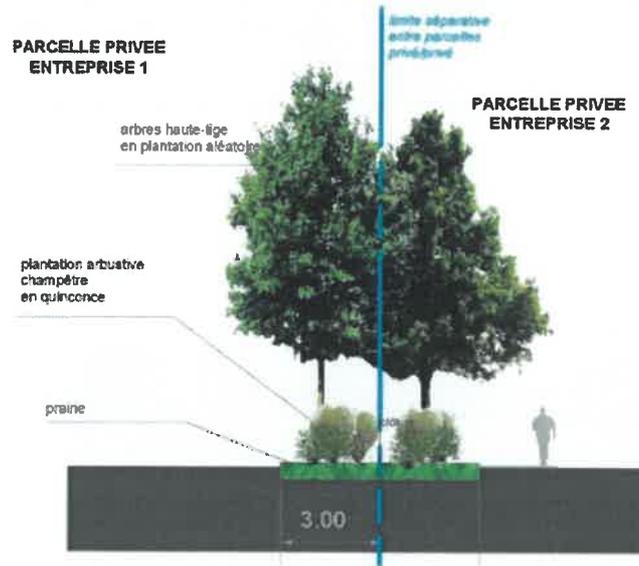


Schéma de plantation pour une haie en limite de propriété avec voie

- Traitement des limites séparatives entre parcelles privées



Coupe sur une limite séparative entre parcelles privées

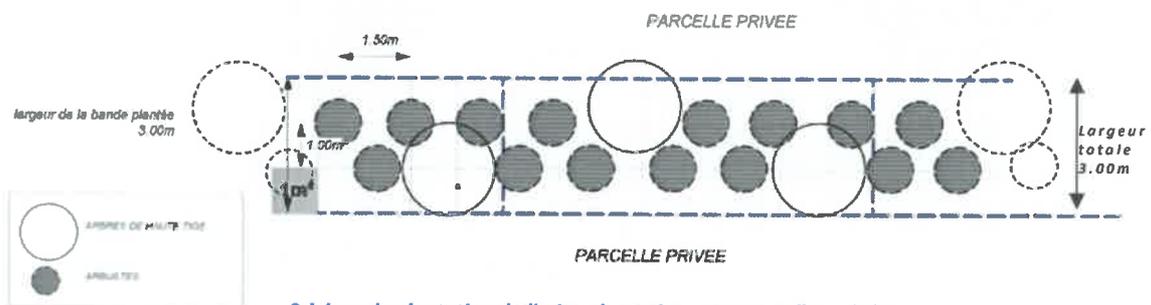


Schéma de plantation de limite séparative entre parcelles privées

24.5. Traitement paysager et dimensionnement des bassins d'infiltration

Chaque propriétaire a la responsabilité de la réalisation et de la gestion des bassins d'infiltrations propres à sa parcelle conformément au dossier de Loi sur l'eau.

Les bassins d'infiltrations ne devront être ni couverts, ni clôturés, si le dossier de Loi sur l'eau l'autorise. Le travail de berges ne doit pas être régulier, mais en pente douce.

Le traitement des berges favorisera un contour sinueux et une irrégularité ainsi qu'une pente douce (traitement écologique) avec la plantation d'essences végétales adaptées (plantes de berges ou héliophytes par exemple). Les bassins seront entretenus régulièrement.

Les espaces de rétention seront semés en prairie rustique, dont le mélange de semences sera adapté à la présence temporaire ou permanente d'eau.

Les plantations de vivaces filtrantes recommandées sur les berges (en cas de bassin en eau) sont les suivantes : Sagittaire, Iris des marais, Roseau commun, Massette, Scirpe, Jonc.

24.6. Traitement des entrées des parcelles

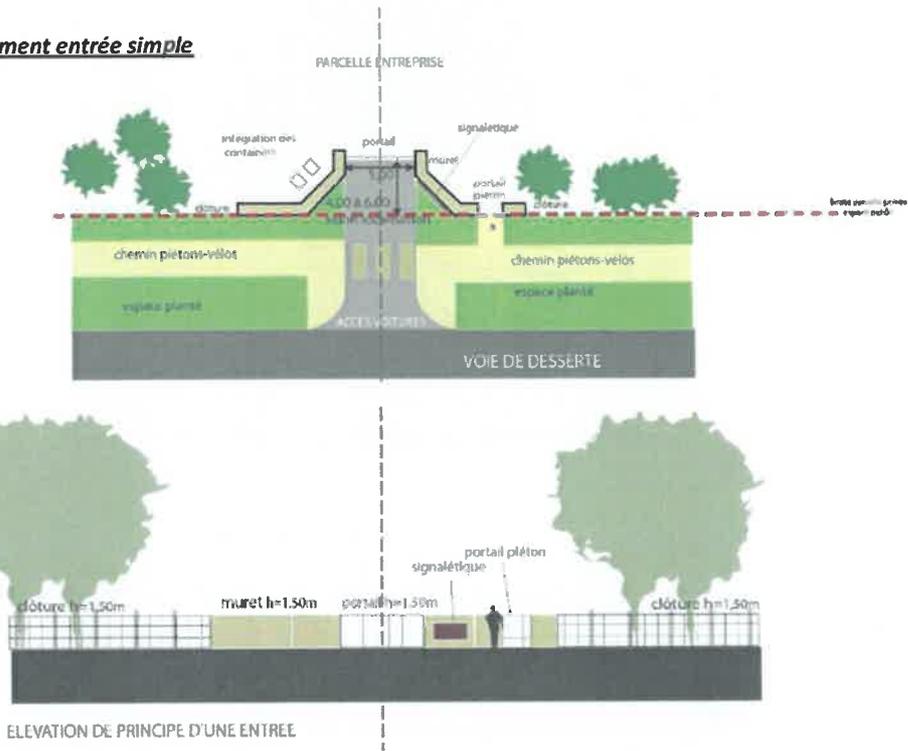
Les entrées des parcelles devront permettre d'ouvrir la perspective sur l'entreprise. Le raccordement entre portail et clôture sera assuré par une transition pleine (maçonnerie, métal, bois) dans la continuité de la clôture

courante. Elle permettra le cadrage de l'entrée et dissimulera les stockages de poubelles dans l'attente de leur enlèvement. Elle intégrera également les coffrets réseaux.

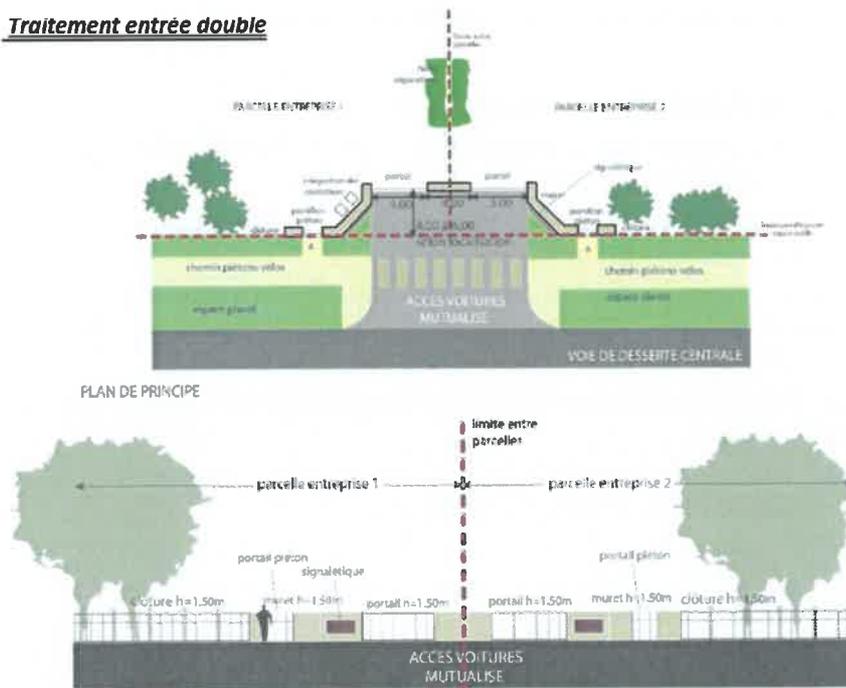
Le muret en entrée de parcelle comprendra également un support de signalétique de l'entreprise et un portillon piéton si besoin. La serrurerie sera galvanisée.

Les cotations ci-dessous sont indicatives. Pour les grands lots, l'entrée sera au minimum de 7 à 10 mètres de large. Les pans coupés sont indicatifs.

Traitement entrée simple



Traitement entrée double



24.7. Mobilier urbain

Les éléments de mobilier urbain (signalétique, abris, éclairage, bancs, poubelles...) seront choisis dans le respect des ambiances environnantes, dans une traduction contemporaine et sobre à même de s'intégrer dans le paysage :

- Éléments minéraux en béton qualitatif clair.
- Éléments de mobilier en acier galvanisé pour un effet neutre et contemporain dans le paysage.
- Éléments complémentaires en bois, plus chaleureux.

24.8. Gestion des déchets et des aires de stockage

Les déchets devront être gérés à la parcelle. Outre les déchets industriels qui seront gérés suivant la législation en vigueur, les déchets courants seront stockés en bennes et enlevés par les services du syndicat intercommunal.

L'aménagement d'une zone de stockage des déchets courants devra être prévu. Cet espace sera intégré dans le muret délimitant l'entrée dans la parcelle (voir traitement des entrées de parcelle). Il sera aménagé de telle manière qu'il facilite les manœuvres des bennes à ordures et ne provoque pas de détérioration et devra permettre de maintenir hors de visibilité les bennes de tri en dehors de la période de ramassage des ordures. Il devra être facilement accessible par les engins d'enlèvement.

Si d'autres containers à ordures doivent être stockés sur la parcelle, ceux-ci devront rester hors de visibilité depuis l'extérieur, dans des abris prévus à cet effet. Ils seront traités dans la gamme des matériaux de référence (bois, gabion, béton clair, ou acier galvanisé) ou en corrélation avec l'architecture des bâtiments construits sur la parcelle.

Les aires de dépôts de matériel et matériaux seront aménagées, autant que faire se peut, hors de visibilité à l'arrière des parcelles. Elles seront intégrées au site :

- en se « fondant » dans le paysage environnant par le biais de talus ou de haies plantés de nature champêtre (essences choisies dans les catalogues proposés)
- en dessinant une continuité avec les bâtiments construits sur la parcelle...

Tout élément support nécessaire au stockage (étagères, racks...) sera traité dans la gamme des matériaux de référence (gabion, béton clair ou acier galvanisé) ou en corrélation avec l'architecture des bâtiments construits sur la parcelle.

24.9. Sécurité et éclairage

L'ensemble des voiries aménagées sera éclairé. Il est recherché un niveau d'éclairage réglementaire sur les voies en section courante avec une densification au droit des carrefours. L'alimentation sera assurée depuis des armoires créées au niveau des postes de transformations.

Sont proscrits tous types d'éclairages favorisant la pollution lumineuse (lampadaires à globes) ; seront utilisés des lampadaires à faisceaux orientés vers le sol et à faible consommation énergétique (ayant un rendement minimal de 60 lumen/Watt), régulés en fonction de la luminosité et des horaires, si possible et selon les emplacements, les éclairages seront à détecteur de présence.

Seules les façades visibles depuis l'espace public pourront faire l'objet d'un éclairage les mettant en valeur. L'éclairage de mise en valeur des façades ne devra pas se faire depuis le sol.

Afin de limiter les nuisances de l'éclairage extérieur sur la faune, l'intensité de l'éclairage dans les parties les plus naturelles du site devra être limitée (proximité de la Forêt de Montargis notamment). L'éclairage à LED sera privilégié.

Afin de réduire l'impact du projet sur les espèces d'insectes et de chauves-souris, les lampes émettant peu d'UV (au sodium par exemple) seront préférées à proximité des espaces naturels. Il devra être fourni une étude d'impact mesurant l'impact de l'éclairage sur l'environnement naturel.

L'implantation des candélabres et lampadaires sera unilatérale avec des mâts de hauteur prévisible (7 à 12 m dans les voiries internes). L'éclairage du cheminement piéton sera faible, il sera uniquement en flux arrière.

Le choix des candélabres et lampadaires se fera dans une gamme respectant les dispositions sur le mobilier urbain. Il est recommandé de choisir une gamme se rapprochant des aménagements existants afin de garantir une certaine homogénéité de traitement de l'ensemble du parc d'activité.

24.10. Signalétique, publicité

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au-dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture d'un bâtiment. Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

Les enseignes devront être intégrées aux façades.

Toute enseigne décrochée ou posée au-dessus du volume bâti est proscrite.

Chaque entreprise devra faire apparaître son nom au droit de l'entrée sur la parcelle. Cette identification prendra la forme d'un panneau ou de lettres apposées sur le muret délimitant l'entrée sans le dépasser dans la hauteur.

24.11. Energies renouvelables

Les porteurs de projet devront respecter la Loi Énergie et Climat du 8 novembre 2019.

La délivrance des permis de construire est conditionnée, pour certaines constructions neuves, à l'intégration obligatoire de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30% au moins des surfaces de toiture et ombrières créées.

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES GENERAL

ARTICLE 25 – CHANTIER PROPRE

Le CONSTRUCTEUR définira une charte chantier propre de son opération de construction, dans laquelle il présentera au minimum les objectifs et moyens mis en œuvre par les entreprises :

- pour l'organisation du chantier, la propreté du site et la gestion des flux,
- pour la maîtrise des nuisances sur les riverains et sur le personnel de chantier,
- pour la limitation des pollutions,
- pour la coordination avec les autres chantiers sur la ZAC,
- pour la gestion et le suivi des déchets,
- en faveur de la démarche qualité qu'il souhaite développer.

Cette charte s'appliquera à toutes les entreprises de son opération et sera transmise à l'aménageur de la ZAC.

Pendant toute la durée du chantier à l'intérieur du lot privé, le CONSTRUCTEUR devra porter son attention sur le respect des noues réalisées par l'AMENAGEUR pour l'assainissement des eaux pluviales sur l'ensemble du quartier. Ces noues sont indispensables pour un bon fonctionnement de l'assainissement.

Toute détérioration des noues devra être signalée à l'AMENAGEUR et réparée par l'entreprise travaillant pour le compte du CONSTRUCTEUR, à ses frais.

Les entrées lot privé (places de jour), devront être protégées avant qu'elles ne soient empruntées par les engins de chantier du lot privé. En fin de chantier du lot privé, elles devront être remis en état et nettoyées par l'entreprise du CONSTRUCTEUR.

Les arbres existants le long des rues devront être protégés par l'entreprise chargée de réaliser les travaux pour le compte du CONSTRUCTEUR, pendant toute la durée du chantier.

Toute dégradation du domaine public se trouvant en face des limites du lot privé sera imputée au CONSTRUCTEUR, et réparée à ses frais, et ce durant toute la période du chantier du lot privé.

Un agent communal assermenté en matière d'urbanisme pourra visiter le lot durant le chantier.

ARTICLE 26 – USAGE ET ENTRETIEN DES ESPACES PRIVATIFS ET PUBLICS

26.1. Usage et entretien des terrains privés

Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.

Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.

Les espaces verts aménagés par le CONSTRUCTEUR, sur l'emprise privative, feront l'objet de soins d'arrosage, d'amendement et de tonte réguliers.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

26.2. Conditions de gestion des installations communes et ouvrages collectifs

L'emprise des voies, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation.

La CC4V assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure des pour la partie publique.

Chaque CONSTRUCTEUR est responsable de la propreté aux abords de sa parcelle. Tout au long de la durée de leur construction, les CONSTRUCTEURS procéderont au nettoyage des abords de leur parcelle (voirie, trottoirs, espaces verts).

ARTICLE 27 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers. 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 bâtiments seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective.

ARTICLE 28 – ASSURANCE

Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 29 – LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge 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.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance d'Orléans est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommagés et intérêts.

ARTICLE 30 – ACHEVEMENT DE LA ZAC

A compter de l'achèvement de la ZAC, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 31 – ARTICLE L. 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Président de la CC4V lors de chaque cession.

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

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le



ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE-AU

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le

ID : 045-244500419-20240711-20240718B-DE-AU

ID : 045-244500419-20230412-20230401-DE



Adresse des terrains cédés	ZAC de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais - Maire du Mardeleux - FERRIERES
Surfaces maximums de plancher	- Lot n° 2 : 115.000 m ²

ARTICLE 32 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir l'office notarial de la CC4V

ARTICLE 33 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à Ferrières-en-Gâtinais

Le 13 avril 2023

Le Constructeur
(L'acquéreur)

Le Président de la CC4V
(L'aménageur)

DocuSigned by:

Jean-Luc Loubet

E6C2FCE947BF4B5...

