



PAE DE LA SEMINE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ 3^e TRANCHE

ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE LOCATION DE TERRAINS

(CCLT)

PRENEUR : SELESTE – Terrain n°H

Surface du terrain : 2006 m² ☒ 3^{ème} tranche
Parcelle : Commune de CLARAFOND-ARCINE – Section A – Parcelle 1784p
Emprise au sol maximale autorisée : 1203.6 m²

▪ **Novembre 2022** ▪

Sommaire

Sommaire

1. Généralités
2. Mise à disposition du terrain
3. Mise en état des sols, terrassements
4. Voirie et desserte routière
5. Stationnement
6. Réseaux d'eaux pluviales
7. Evacuation des eaux usées
8. Alimentation en eau potable
9. Electricité
10. Gaz
11. Eclairage public
12. Télécommunication
13. Espaces libres

1. Généralités

Pour l'application des présentes, la Communauté de Communes USSES ET RHÔNE est dénommée « AMENAGEUR » ou « CC-UR » et l'on désignera sous le vocable de « PRENEUR » tous les assujettis, qu'ils soient propriétaire, preneur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, etc.

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Les équipements dus par l'AMENAGEUR sur la ZAC 3 DE LA SEMINE seront réalisés au fur et à mesure de la cession des terrains.

En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit d'exiger la réalisation de l'ensemble des équipements prévus dans la zone.

Les ouvrages d'aménagements qui ne sont pas dus par l'AMENAGEUR au PRENEUR sont effectués par ce dernier à ses frais.

Les projets relatifs à ces aménagements sont soumis à l'AMENAGEUR pour approbation (article 16 du CCLT), le dossier remis devant comprendre, outre les documents normalement inclus dans le dossier de demande de permis de construire :

- un bilan de surfaces (bâtiment, circulations, espaces verts) ;
- les plans d'exécution des voiries, stationnements et réseaux faisant apparaître les cotes d'altimétrie, les points de raccordements, etc. ;
- les plans d'exécution des espaces libres, et espaces verts sur lesquels sont indiqués les matériaux mis en œuvre, les essences des végétaux ;
- le détail et le positionnement des ouvrages annexes (transformateur, etc.).

Les forages éventuels (captages privés ou pieux de fondation) devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

Il est rappelé que ces ouvrages sont conçus et réalisés sous la seule responsabilité du PRENEUR, l'accord de l'AMENAGEUR ne pouvant en aucune façon conduire à un partage de responsabilités.

Le PRENEUR devra respecter les cotes et débits prévus par l'AMENAGEUR ou par les services concessionnaires concernés.

Tout dépassement devra faire l'objet d'un accord technique et financier préalable et écrit entre le PRENEUR et l'AMENAGEUR ou les services concessionnaires concernés.

Des besoins moindres que ceux prévus par l'AMENAGEUR ne pourront justifier un quelconque remboursement ou une quelconque réduction du prix du foncier établi et accepté par les parties.

Les prestations dues par l'AMENAGEUR sont de deux types :

A/ PRESTATIONS DE CHANTIER

Ces prestations portent sur l'obligation de l'AMENAGEUR de fournir au PRENEUR, les moyens suivants :

Accès de chantier carrossable

Existence d'une voie de desserte à proximité de la parcelle : le PRENEUR fera son affaire de créer un accès à son secteur depuis cette voie.

Alimentation en eau

Possibilité d'un raccordement sur une conduite proche de la parcelle à construire, de façon à assurer une alimentation de débit suffisant pour le chantier.

Alimentation en électricité

Possibilité d'un raccordement à une source d'énergie électrique BT ou HTA à construire. En cas d'existence d'une source HTA, le PRENEUR fera son affaire, pendant la période du chantier, de la mise en place d'un poste transformateur de chantier ; ce dernier restant à sa charge.

B/ PRESTATIONS DEFINITIVES

Ces prestations concernent la réalisation des réseaux et voiries indispensables à la desserte des bâtiments construits au fur et à mesure de leur mise en service.

2. Mise à disposition du terrain

Dès signature de la convention synallagmatique de bail, si le PRENEUR en fait la demande, il pourra être autorisé à pénétrer sur le terrain pour y effectuer les sondages, les études, les mesures nécessaires à la mise au point de ses projets.

Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols et à la condition de remettre les terrains dans l'état où ils étaient avant les sondages.

Le PRENEUR étant autorisé dès signature de la convention synallagmatique de bail à effectuer des sondages, études et mesures du terrain, il prendra le terrain vendu dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à indemnités en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché et de tout autre cause.

Les zones boisées sont à conserver conformément au plan de bail.

3. Mise en état des sols - terrassements

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

La déviation de toutes canalisations situées dans l'emprise du secteur loué, sauf celles nécessaires au fonctionnement général des réseaux et celles faisant l'objet de servitudes.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Le PRENEUR fera son affaire du débroussaillage de son secteur qui gêne sa construction ou ses accès et du remodelage végétal de son secteur suivant les prescriptions du PLUi et de ses annexes, et dans la limite de l'arrêté préfectoral n°DDT-2020-0696.

Le PRENEUR fera son affaire des mouvements de terre correspondant à son programme.

Le PRENEUR assurera l'évacuation à l'extérieur de la zone des terres excédentaires provenant des fouilles et autres terrassements. Si cette évacuation n'est pas faite au fur et à mesure de l'extraction, le stockage provisoire des terres excédentaires devra se faire à l'intérieur du secteur loué, sauf autorisation de L'AMENAGEUR qui lui indiquera, le cas échéant, un lieu de stockage dans, ou à proximité de l'opération.

En cas d'inobservation de cette règle, la CC-UR, après mise en demeure, fera procéder à l'enlèvement de ces terres aux frais du PRENEUR.

Les mouvements de terre devront être tels que la continuité entre espace public et privé soit toujours correctement assurée ; au cas où, pour assurer cette continuité, des soutènements seraient nécessaires, ceux-ci, fussent-ils sur l'espace public, seraient à la charge du PRENEUR.

A partir du terrain naturel, mise à la cote du terrain définitif des parcelles suivant le projet en cohérence avec le projet général d'aménagement et sous réserve qu'aucun désordre ne soit apporté aux ouvrages de desserte publique.

Tous les travaux de réfection des voiries et de remise en état du Domaine Public après travaux de construction ou de raccordement réalisés par le PRENEUR sont à sa charge.

COMMENTAIRES

Les affouillements et exhaussements de plus de 2m sont interdits.

4. Voirie et desserte routière

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Accès carrossable jusqu'à la limite de la parcelle louée.

DEFINITION DE LA LIMITE DE PRESTATION

Limite de la chaussée si le permis de construire n'est pas encore déposé au moment de la réalisation des travaux de voirie de desserte générale.

Dans ce cas, sont à la charge du PRENEUR : la réalisation de l'accès à son secteur entre la limite de la parcelle louée et le bord de la chaussée (enrobés, abaissement des bordures, et la remise en état des travaux préalablement réalisés par l'AMENAGEUR comme les trottoirs, les plantations, etc.).

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Toutes dessertes à l'intérieur de la parcelle dans le respect des prescriptions générales.
Accès du secteur entre la limite de la parcelle louée et le bord de la chaussée dans le cas n° 2 du paragraphe précédent "Définition de la limite de prestation".

COMMENTAIRES

Le raccordement des voies privées sur la voirie publique devra être fait suivant des dispositions techniques permettant le fonctionnement normal de cette voirie.

Le cas échéant, les ouvrages réalisés par le PRENEUR à l'intérieur de son secteur pourront être frappés d'une servitude de passage public et, notamment, l'insertion d'une coulée verte et cheminement piétonnier.

Cette servitude sera alors portée sur le plan annexé à l'acte de vente.

Sauf dérogation particulière, les lots de moins de 1ha seront limités à un seul accès

Les lots de plus de 1ha pourront avoir 2 accès maximum.

Les accès seront limités à 10m de large.

5. Stationnement

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Néant.

REMARQUES

Tout stationnement de véhicules de toute catégorie est interdit sur la voie publique.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Tous travaux d'aire de stationnement et d'évolution nécessaires à l'intérieur de la parcelle louée.

6. Réseau d'eaux pluviales

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Tous travaux de réseau sous voie publique y compris :

- Les regards de visite mis en place lors de la réalisation des réseaux sous voies publiques.
- Tous travaux de collecte des eaux (grilles, regards, conduites) de ruissellement de la voirie publique.
- Les attentes mises en place si une connaissance suffisante du découpage des secteurs le permet lors de la réalisation des travaux entre les regards de visite et la limite du secteur loué.

DEFINITION DE LA LIMITE DE PRESTATION

Regards sur le réseau principal ou éventuellement l'attente de branchement en limite du secteur loué si celle-ci a pu être mise en place.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Pour les lots situés au sud-ouest de la voie de desserte principale :

- Tous travaux de branchement entre les descentes d'eau pluviales, les réseaux d'évacuation de l'eau pluviale ou de drainage situés à l'intérieur de la parcelle louée et le réseau sous voie publique.
Si le branchement ne peut être raccordé ni aux attentes mises en place, ni aux regards de visite mis en place sous la voie publique lors de la réalisation des travaux, le branchement comprendra la réalisation d'un regard sur le réseau principal, le percement de la chaussée et tous les travaux de réfection du domaine public (chaussée, trottoirs, plantations... après raccordement).

Pour les lots situés au nord / nord-est de la voie de desserte principale :

- Un système d'écoulement diffus en surface des eaux pluviales devra être réalisé sur l'ensemble du linéaire à l'arrière du lot. Préalablement, il devra être validé par l'AMENAGEUR.

Les eaux pluviales ne pourront se déverser dans les collecteurs d'eaux pluviales qu'après traitement et épuration suivant les règlements en vigueur fixés par les commissions compétentes et après accord de l'AMENAGEUR.

COMMENTAIRES

Mise en place d'un système de récupération générales des eaux pluviales et de diffusion.

Si l'opération prévue comporte des parkings, on devra installer obligatoirement un séparateur à hydrocarbures dont le modèle et les caractéristiques seront soumis à l'approbation de l'AMENAGEUR.

Les eaux industrielles auront été préalablement traitées conformément à la réglementation en vigueur. Il est demandé au preneur de prévoir le recyclage des eaux de refroidissement.

7. Evacuation des eaux usées

PREAMBULE

Le réseau d'assainissement "eaux usées" est réalisé par l'AMENAGEUR et géré par le concessionnaire du réseau désigné par l'AMENAGEUR qui en assurera l'exploitation et l'entretien.

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Tous les travaux de réseaux sous voies publiques jusqu'en limite du secteur concerné y compris les regards de visite mis en place lors de la réalisation des réseaux.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Tous les travaux de branchement entre le(s) bâtiment(s) et la conduite principale située en limite du secteur.

Le règlement d'assainissement collectif et les prescriptions techniques pour les réseaux privés établis par le concessionnaire du réseau, s'applique de plein droit. Le rejet des eaux industrielles dans la future station d'épuration est notamment interdit.

8. Alimentation en eau potable

PREAMBULE

Le réseau d'alimentation en eau potable sera réalisé par l'aménageur et géré par le concessionnaire du réseau.

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Conduites principales de distribution dans l'emprise des voies publiques.

LIMITE DE PRESTATION :

Les conduites principales de distribution établies dans l'emprise des voies publiques. Ces conduites comportent l'ensemble des accessoires nécessaires à leur exploitation et permettent l'alimentation des dispositifs publics de lutte contre l'incendie. Elles sont dimensionnées en tenant compte des besoins en eau normaux ce qui exclut la fourniture de volumes d'eau correspondant à l'alimentation de dispositifs de lutte contre l'incendie de type sprinkler ou à des proloués de fabrication requérant des quantités d'eau inhabituelles.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Le branchement domiciliaire depuis la conduite principale jusqu'à la pénétration dans le bâtiment ainsi que l'ensemble des travaux de distribution intérieure.

Le PRENEUR devra prendre contact auprès du concessionnaire réseau pour les branchements et installation de compteur.

REMARQUE :

a. Dispositions administratives et financières

Le raccordement au réseau public n'est effectif qu'après délivrance d'un permis de construire et avis favorable du concessionnaire du réseau, saisi d'une demande de branchement.

Les compteurs d'eau potable sont placés à l'intérieur des propriétés dans le respect des dispositions du règlement de l'Eau du Syndicat Mixte des Eaux de Bellefontaine Semine (SMEBS).

b. Dispositions diverses

Le PRENEUR assure à ses frais, et sans pouvoir exiger de surdimensionnement des équipements publics, la protection incendie de ses installations.

Il n'est pas établi de réseau de distribution d'eau industrielle. Le recours à un forage privé ne peut être envisagé qu'avec l'accord de l'aménageur et autorisation des administrations concernées. L'ensemble des études et des travaux nécessaires sont à la charge du PRENEUR. Le concessionnaire fournira un débit de 10m³/h par lot. Pour toute demande supérieure, une étude spécifique devra être faite par le PRENEUR à sa charge.

9. Electricité

L'AMENAGEUR réalise la desserte BT et HTA selon les termes de la convention d'alimentation en électricité (convention en cours de négociation).

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR - LIMITE DE PRESTATION

Réseau de distribution HTA/BT sur domaine public ou dans servitudes de passage, conformément au plan d'équipement de la ZAC jusqu'en limite du secteur loué.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

LE PRENEUR demandera au concessionnaire son raccordement selon le barème de référence avec ses plages de puissance (3 KVA mono ou tri, 12 KVA mono, 18 KVA mono, 36 KVA tri pour les raccordements Basse Tension).

Au-delà des cas de raccordements précisés ci-dessus, le PRENEUR devra se rapprocher d'ENEDIS pour une étude technique et financière spécifique à son projet. Les études comme le branchement resteront à ses frais.

10. Gaz

Sans objet

11. Eclairage public

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Tous travaux d'éclairage des voies publiques.

DEFINITION DE LA LIMITE DE PRESTATION

Voies publiques.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Tous les travaux d'éclairages des espaces privés du PRENEUR.

Le réseau privé d'éclairage devra être raccordé sur le branchement électrique personnel du PRENEUR

12. Télécommunication

Le réseau de télécommunication sera exploité par l'opérateur choisi par l'AMENAGEUR.

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Tous travaux de génie civil de conduite de distribution sous voirie publique (alimentation par canalisation enterrée), jusqu'aux chambres implantées pour la réalisation des branchements.

La pose des câbles sera effectuée par l'opérateur de télécommunication.

DEFINITION DE LA LIMITE DE PRESTATION

Chambre de raccordement sur réseau de distribution.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Le PRENEUR aura à charge tous les travaux de génie civil de distribution entre le ou les bâtiment(s) et le point de raccordement aux réseaux publics, ainsi que tous travaux de réfection du domaine public (chaussée, trottoirs, plantations, etc.) après raccordement.

13. Espaces libres

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Tous travaux d'aménagement et de plantations des voies et espaces libres publics prévus au dossier de réalisation de la ZAC et conformes aux prescriptions du PLUi en vigueur.

DEFINITION DE LA LIMITE DE PRESTATIONS

Voies et espaces libres publics.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Réalisation de tous les travaux d'aménagement et de plantation des espaces libres à l'intérieur des limites du terrain acquis, conformément aux prescriptions du PLUi, au dossier de réalisation de la ZAC, au CCLT, au cahier des charges architectural et paysager et à l'arrêté préfectoral n°DDT-2020-0696.

Les projets concernant les espaces libres devront être soumis pour accord à l'AMENAGEUR.

A, le

Pour L'AMENAGEUR,
Monsieur RANNARD
Président

Pour le PRENEUR