

Maîtrise d'ouvrage :



**Extension du parc d'activités du Haut
Montigné sur la commune d'ETRELLES (35)**

**DEMANDE DE COMPLEMENTS au
dossier d'autorisation
environnementale**



EAU ET DÉBIT

diagnostic et étude

57 Av Alphonse Legault 35170 Bruz
tél : 06 32 01 53 89
mail : eauetdebit@outlook.fr



Date : Octobre 2022

Réponses à la demande de compléments de la DDTM

Références du courrier de la DDTM :



Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer

SERVICE EAU ET BIODIVERSITE
Pôle Police de l'Eau

Affaire suivie par : Christophe MARQUER
Tél. : 02 90 02 31 67
Courriel : christophe.marquer@ille-et-vilaine.gouv.fr

Dossier d'autorisation environnementale VITRE COMMUNAUTE Extension du Parc d'Activités du Haut Montigné à ETRELLES

Annexe 1 – Demande de compléments

Réponses au courrier de la DDTM :

Gestion des eaux pluviales

1^{er} point :

- clarifier le fonctionnement de la gestion des eaux pluviales entre lots privés et partie publique du parc d'activités, compte tenu des éléments précités. La collectivité doit donc préciser si les lots privés disposeront d'une gestion stricte de la circulation des eaux pluviales à la parcelle ou d'un tamponnement à la parcelle puis d'un rejet dans le réseau public ;

Réponse :

Les lots privés auront leurs eaux pluviales tamponnées sur leurs parcelles puis le rejet après régulation du débit se fera dans le réseau public mis en place au sein du projet d'extension.

2^{ème} point :

- intégrer au dossier un plan de masse à une échelle adaptée du bassin tampon situé au sud du parc d'activités, au sein de l'espace public et le schéma de principe de l'ouvrage de gestion ;

Réponse :

Plan masse du bassin tampon : Voir plan joint.

Schéma de principe de gestion.

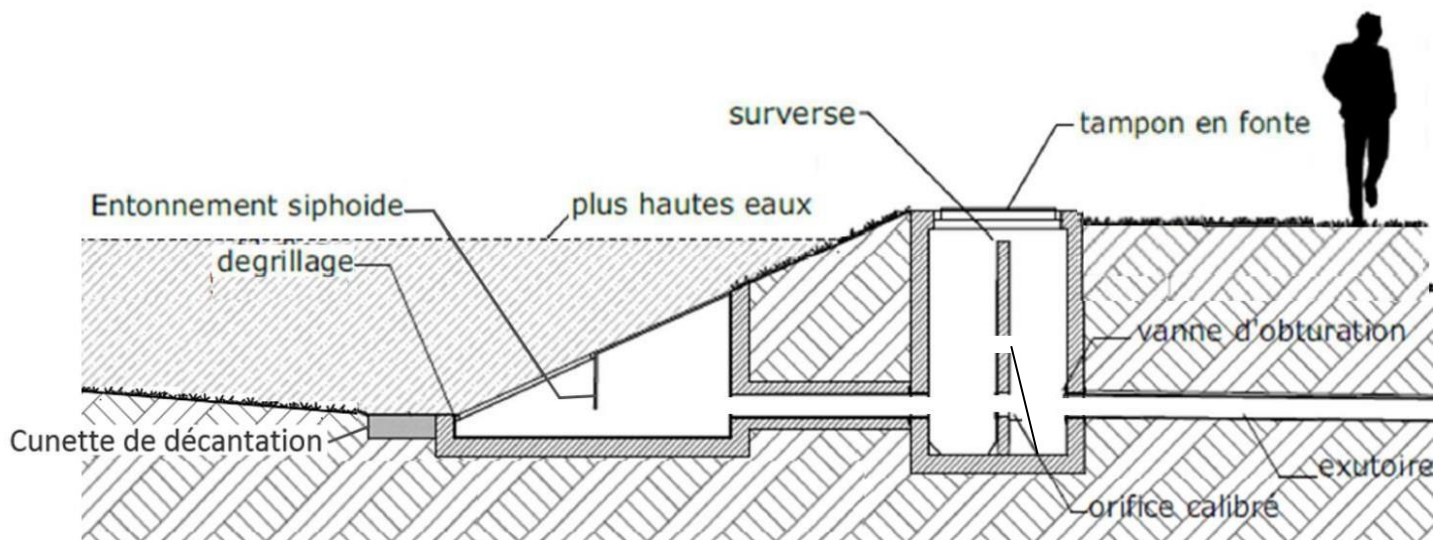


Schéma de l'ouvrage placé en sortie d'un bassin tampon enherbé.

➤ La régulation des débits de fuite :

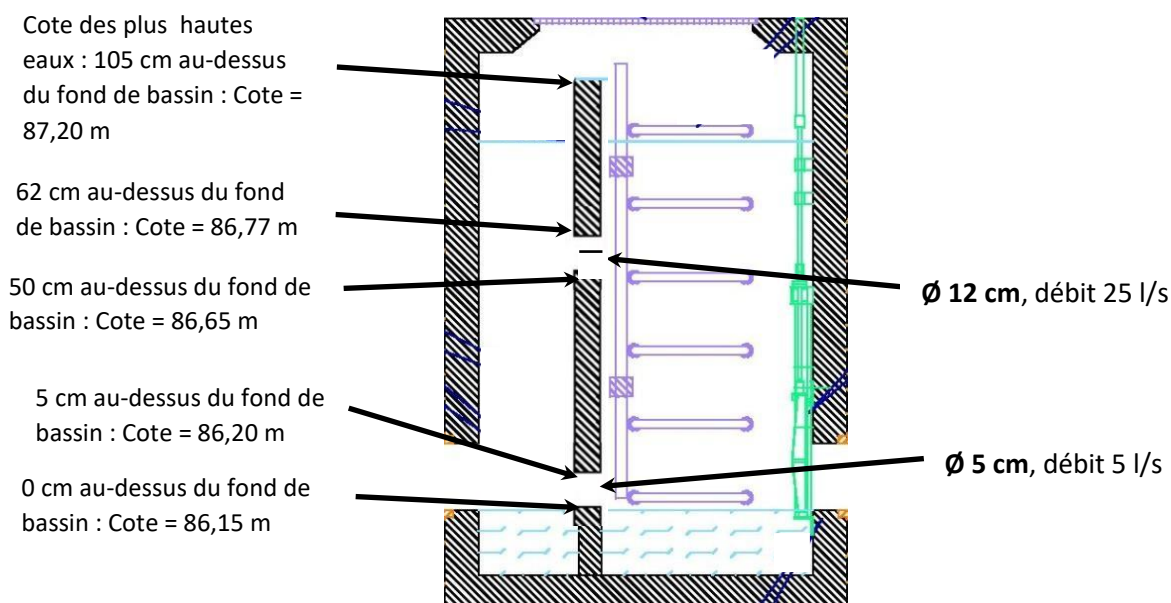
La régulation des débits se fera par **2 orifices calibrés** superposés laissant passer un débit total de 30,9 l/s (arrondi à 31 l/s).

Compte tenu de la hauteur d'eau dans le bassin tampon (105 cm), **un premier orifice de 5 cm de diamètre sera placé dans le fond du bassin tampon. Il permettra de faire passer un débit de 6 l/s.** Ce débit de fuite de 6 l/s permettra d'évacuer les pluies de faible intensité : les plus fréquentes.

Rappel : le diamètre minimum admissible est de 5 cm car le risque de colmatage est trop important pour des diamètres inférieurs à 5 cm.

Le second orifice sera placé à mi-hauteur du bassin et permettra de faire passer un débit de 25 l/s. Le débit total sera alors de 31 l/s correspondant au débit total de l'ensemble du secteur collecté : espace public + lots privés.

Pour faire passer un débit de fuite de 25 l/s à mi-hauteur du bassin, le diamètre de l'orifice sera de 12 cm.



Cote des orifices dans l'ouvrage de sortie de bassin.

3^{ème} point :

- corriger ou compléter la mention faite page 71 du volet n°1 – Dossier loi sur l'eau, qui précise qu'afin de compenser les surplus de débit et de volume générés par l'imperméabilisation au sein de l'espace public, un ouvrage de rétention d'eaux pluviales aérien de type « bassin tampon à sec, enherbé » sera réalisé au Nord-Est du projet ;

Réponse :

Il s'agit d'une erreur. Il n'est pas prévu de bassin tampon au Nord – Est mais un seul bassin tampon au Sud, dans l'espace vert le long de la RN 157.

4^{ème} point :

- élaborer un cahier des charges pour la vente des différents lots du parc d'activités pour réglementer les modalités de gestion des eaux pluviales à la parcelle, compte tenu du fait que VITRE COMMUNAUTE devra valider les dispositifs mis en place sur les lots privés (volume de stockage, débit de fuite, ouvrage de régulation).

Réponse :

Voir le cahier des charges de VITE COMMUNAUTE dont l'extrait ci-dessous correspondant à ce point.

« Les eaux pluviales des lots privés seront gérées par des ouvrages privés qui devront être dimensionnés sur la base d'une pluie d'occurrence décennale tout en assurant un débit de rejet équivalent au ratio de 3 l/s/ha.

*Lors du dépôt du permis de construire au service instructeur, **une note hydraulique** devra être transmise pour validation au service eau et assainissement de Vitré Communauté (volume de stockage, débit de fuite, ouvrage de régulation, ...). Du point de vue quantitatif et qualitatif, ces zones de stockage devront être équipées d'un ouvrage de sortie composé d'un orifice de fuite calibré pour la régulation des eaux, d'une zone de décantation, d'une cloison siphonide, d'une vanne de fermeture et d'un trop-plein. Un déboureur séparateur à hydrocarbures sera imposé à l'exutoire de chacun des lots privés.*

Il est vivement conseillé à l'Acquéreur d'installer des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales. »

Gestion des eaux usées

5^{ème} point :

Le service instructeur demandé à VITRE COMMUNAUTE de clarifier le type d'activités qui pourra être admise. Par analogie aux observations formulées concernant la gestion des eaux pluviales, le service instructeur prescrit qu'un cahier des charges détaillé soit élaboré pour demander aux attributaires des lots, la réalisation d'une étude de filière d'assainissement autonome qui dimensionnera le système de traitement à mettre en place en fonction de l'estimation des effluents générés par l'activité. Les dispositifs retenus seront présentés au SPANC qui assurera un contrôle de conception puis de réalisation de l'installation.

Réponse :

Voir le cahier des charges de VITE COMMUNAUTE dont l'extrait ci-dessous correspondant à ce point.

« La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, y compris les activités industrielles et logistiques ».

« Les futurs propriétaires devront gérer les eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome. **Il sera demandé aux attributaires des lots, en parallèle de l'instruction du permis de construire, la réalisation d'une étude de filière d'assainissement autonome.** Cette étude permettra de dimensionner le système de traitement à mettre en place en fonction de l'estimation des effluents générés par l'activité. Les dispositifs retenus seront présentés au SPANC, qui assurera un contrôle de conception puis de réalisation de l'installation.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. »

Gestion de la ressource en eau et alimentation en eau potable

6^{ème} point :

Le service instructeur demande à VITRE COMMUNAUTE de préciser cette analyse en considérant l'impact global du projet sur les consommations en eau et donc sur la ressource en eau. En ce sens, il pourra se rapprocher du syndicat de production des eaux. Celui-ci devra lui confirmer qu'il est en mesure de fournir à moyen terme les besoins en eau du parc d'activités suite à son extension, au regard de ses capacités de production, de ses ressources à moyen terme en prenant en compte les interconnexions avec les autres syndicats de production.

Réponse :

Voir le cahier des charges de VITE COMMUNAUTE dont l'extrait ci-dessous correspondant à ce point.

« Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le réseau d'eau potable existant sera prolongé vers l'extension du parc d'activités. Les futures sociétés venant s'installer dans cette extension seront raccordées sur ce futur réseau AEP.

*Afin de garantir la disponibilité de la ressource en eau, **le volume total d'eau potable consommée par l'ensemble des lots de l'extension du parc ne devra pas dépasser 3 m3 par hectare et par jour. Ce volume total sera reparti au sein des lots qui composent cette extension de parc d'activités.** »*

Sur cette base, le SYMEVAL confirme être en mesure de pouvoir alimenter l'extension du parc.

*« Avant la signature de l'acte d'acquisition, **l'Acquéreur aura l'obligation de signer une convention avec le SYMEVAL concernant les mesures d'économie d'eau à mettre en œuvre sur son futur site.** Cette convention permettra d'adapter les dispositifs d'économie d'eau au secteur d'activités de l'entreprise et à la taille du futur site. »*

Vitré Communauté et le SYMEVAL se rencontreront prochainement afin de travailler sur la rédaction de cette convention et sur les modalités de sa mise en œuvre.

Protection des milieux aquatiques

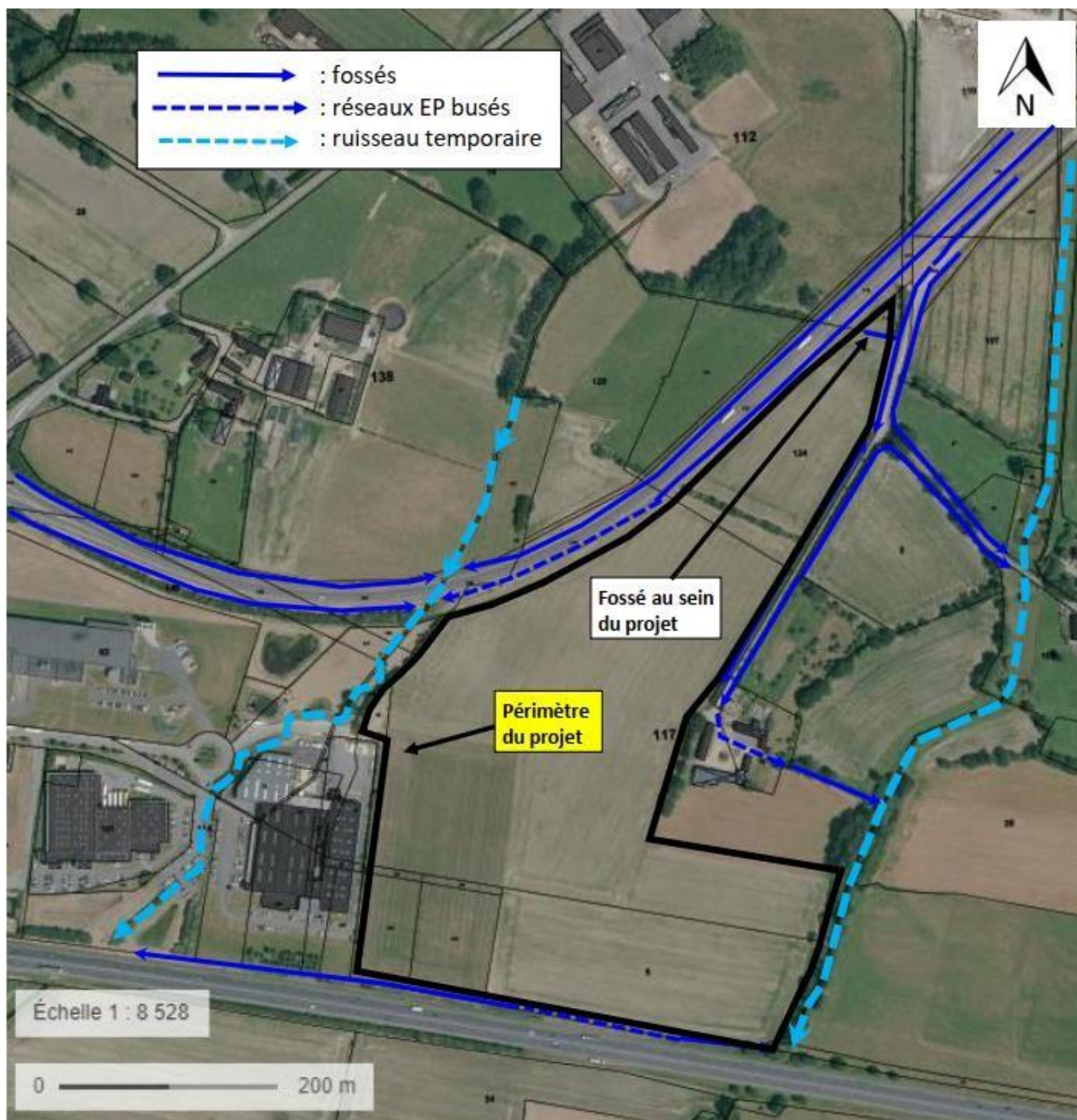
7^{ème} point :

Le service instructeur demande au pétitionnaire de corriger ces données et de revoir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation le cas échéant, pour protéger les milieux aquatiques.

Réponse :

Sur le site d'étude, il existe bien un seul fossé dans la pointe Nord du site du site d'étude.

A proximité immédiate du site d'étude, il existe bien 2 ruisseaux situés de part et d'autre du site d'étude mais pas dans le site.



Les réseaux d'eaux pluviales à proximité du projet d'extension.

La carte en page précédente extraite de la page 47 du dossier « loi sur l'eau » (volet 2) cartographie bien les 2 ruisseaux de part et d'autre de projet. Le projet tient compte de ces ruisseaux puisqu'il évite l'impact sur le ruisseau au Sud – Est en évitant le raccordement de l'exutoire du bassin tampon sur ce ruisseau : pas d'impact sur la berge du ruisseau.

Dans la phrase « *Le projet n'est concerné par aucun cours d'eau* », il faut entendre cela dans le sens où le projet n'aura pas d'impact sur ces cours d'eau : pas de travaux sur ruisseaux tels que recalibrage, dévoiement, busage, raccord d'un réseau busé tel qu'un exutoire de bassin tampon.

Protection de la biodiversité et des espèces protégées

8^{ème} point :

Compte tenu des surfaces importantes de chaque lot, il est essentiel que des mesures favorables à la biodiversité à la parcelle soient prévues et mises en œuvre par les futurs acquéreurs. Dans cet objectif, **comme pour les autres volets précités, l'insertion dans le cahier des charges de l'opération de dispositions spécifiques favorables à la biodiversité et applicables à la parcelle permettrait de compléter efficacement la prise en compte de la biodiversité dans ce projet d'aménagement** (clôtures perméables à la petite faune, toitures végétalisées, plantations, pose de nichoirs ...).

Réponse :

Voir le cahier des charges de VITE COMMUNAUTE dont l'extrait ci-dessous correspondant à ce point.

*« Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU d'Etelles approuvé le 29 avril 2019, les haies existantes au Nord du site sont intégrées au projet d'aménagement. **L'Acquéreur est informé de cette contrainte et de l'obligation de conserver ces haies par le présent cahier des charges ainsi que le règlement du permis d'aménager.***

Il est demandé à l'Acquéreur d'intégrer une démarche ERC (éviter, réduire, compenser) environnementale à son projet de construction afin de garantir la protection de l'environnement.

Un linéaire d'environ 1 640 mètres de haies va être créé par Vitré Communauté. Ces haies sont intégrées au sein des lots et devront être conservées et entretenues par l'Acquéreur.

Les haies et les talus nouvellement créés par l'Acquéreur devront privilégier les essences locales favorables au développement de la biodiversité et bannir les essences exogènes envahissantes (ailante, acacia,...).

Il est préconisé de privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants, dans un souci de protection de la santé des occupants du parc d'activités. Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont notamment le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le peuplier,...

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles, du type « gestion différenciée », respectueuses de l'environnement et de la ressource en eau. Il s'agira par exemple de réduire la fauche des végétaux permettant de favoriser l'installation de la biodiversité, diminuer la consommation des engrais et des produits phytosanitaires,...

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Des « nichoirs » peuvent être installés pour aider la faune fragilisée, comme les hirondelles et les chauves-souris. »

9^{ème} point :

Par ailleurs, il est précisé dans le dossier que les terres agricoles exploitées ont déjà fait l'objet de compensation agricole auprès de la SAFER. **VITRE COMMUNAUTE doit apporter des précisions sur ce dernier point dans la note complémentaire à produire.**

Réponse :

Historique acquisitions foncières

Les agriculteurs impactés par l'achat des terrains sur Etelles devant permettre l'extension du PA de Torcé sont Mr et Mme NEVEU Michel, résidant à POCE-LES-BOIS. Les négociations se sont déroulées avec la SAFER Bretagne : Mr et Mme Neveu ont cédé à la SAFER 18 ha 26 a 08 ca et en échange, la SAFER leur a attribué 25 ha 16 a 28 ca.

Vous trouverez ci-joint la décision du Bureau Communautaire en date du 28 juin 2013 détaillant également les autres compensations prévues pour ces agriculteurs.

Concernant l'épandage, une étude a été commanditée par Vitré Communauté auprès de CER France – Ile-et-Vilaine, en septembre 2012 afin de faire un état initial et d'étudier les conséquences des modifications de foncier : rapport CER et annexe en 3 pages en pièces jointes.

La SAFER a ensuite rétrocédé 12 ha 06 a 21 ca à Vitré Communauté, correspondant aux parcelles section YD 98, 102, 115, 117p (actuellement 159) et 124p (actuellement 161).

Ces parcelles ont ensuite fait l'objet d'une mise en publicité par la SAFER pour une location précaire, dans l'attente d'une utilisation par Vitré Communauté pour l'aménagement de l'extension du PA.

Pour les parcelles section YD 99 et 103 : Vitré Communauté en est propriétaire depuis sa création en 2002 puisque ces parcelles (ex YD n°20) se retrouvent dans l'acte de transfert du patrimoine des 2 Communautés de Communes du Bocage Vitréen et du Pays de Châteaubourg qui ont fusionné le 1^{er} janvier 2002 pour former la Communauté d'agglomération.

La parcelle YD 5 a fait l'objet d'un échange foncier entre Vitré Communauté et l'indivision GUILLOUX-BARBOT, en partenariat avec la SAFER afin d'éviter le morcellement des terres. Dans cet échange, Vitré Communauté a compensé les propriétaires ainsi que les locataires.

Etude de compensation agricole

1) Présentation de la démarche ERC agricole

Conformément à la loi d'avenir agricole 2014, les projets d'aménagements susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant [...] les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

Ainsi, Vitré Communauté a initié avec la Chambre d'agriculture une étude de compensation collective agricole. Cette étude vise à mettre en œuvre des mesures afin de « consolider l'économie agricole » pour recréer une valeur ajoutée sur le territoire et/ou dans une filière à potentiel économique.

Un périmètre d'une dizaine de communes situées aux alentours du projet d'extension du parc d'activités a été identifié afin de déterminer :

- Le montant des compensations collectives ;
- L'aire de concertation ;
- L'aire préférentielle de réalisation des mesures de compensation collectives identifiées.

2) Concertation agricole

Vitré Communauté a organisé une réunion de concertation avec les acteurs de l'économie agricole du territoire afin d'identifier des mesures de compensation agricole collective opportunes à mettre en place sur le territoire.

Il s'agit de mesures collectives servant à l'intérêt général de l'agriculture, pérennes, localisées dans le territoire perturbé et permettant de lui redonner une dynamique économique agricole.

Par exemple, il a été proposé de financer des opérations de lutte contre les nuisibles, de favoriser les échanges parcellaires, de soutenir les ateliers de vidange et de petites réparations du machinisme agricole,...

3) Identification des mesures, coûts et décisions

Les mesures identifiées seront à prioriser par Vitré Communauté en fonction de leur faisabilité et de leur coût de mise en œuvre.

ANNEE DE MAJ	22	DEP DIR	350	COM	109 ETRELLES
--------------	----	---------	-----	-----	--------------

RELEVÉ DE BIEN(S)

VUE		NUMERO COMMUNAL	+00250
-----	--	-----------------	--------

PROPRIÉTAIRE

PROPRIÉTAIRE PBFTXP COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VITRE COMMUNAUTE 0016BBD DES ROCHERS 35500 VITRE
--

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES

SECTION	N° PLAN	ADRESSE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
YD	5	ZONE DU HAUT MONTIGNE	3	08	50
YD	93	LA GRANDE LANDE		08	26
YD	94	LA GRANDE LANDE		10	51
YD	97	ZONE DU HAUT MONTIGNE			57
YD	98	ZONE DU HAUT MONTIGNE		03	49
YD	99	ZONE DU HAUT MONTIGNE		05	49
YD	101	ZONE DU HAUT MONTIGNE		16	61
YD	102	ZONE DU HAUT MONTIGNE		42	82
YD	103	ZONE DU HAUT MONTIGNE		66	50
YD	115	LA LOGE		10	05
YD	159	LA GRANDE LANDE	9	54	15
YD	161	LA GRANDE LANDE	1	95	70

Gestion des sites pollués et du bruit

10^{ème} point :

S'agissant des opérations d'urbanisation envisagées, la recherche d'éventuels sols pollués devrait être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs, du fait de l'absence d'exhaustivité de la base de données BASIAS. La présence de sites pollués pourrait conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées.

Réponse :

Les parcelles concernées par cette extension du parc d'activités ont toujours été des parcelles agricoles. Il ne peut y avoir de pollution de type « industrielle » ou « artisanale ».

Le site internet « remonter le temps » confirme que depuis 1950, le site d'étude a toujours été occupé par des parcelles agricoles.

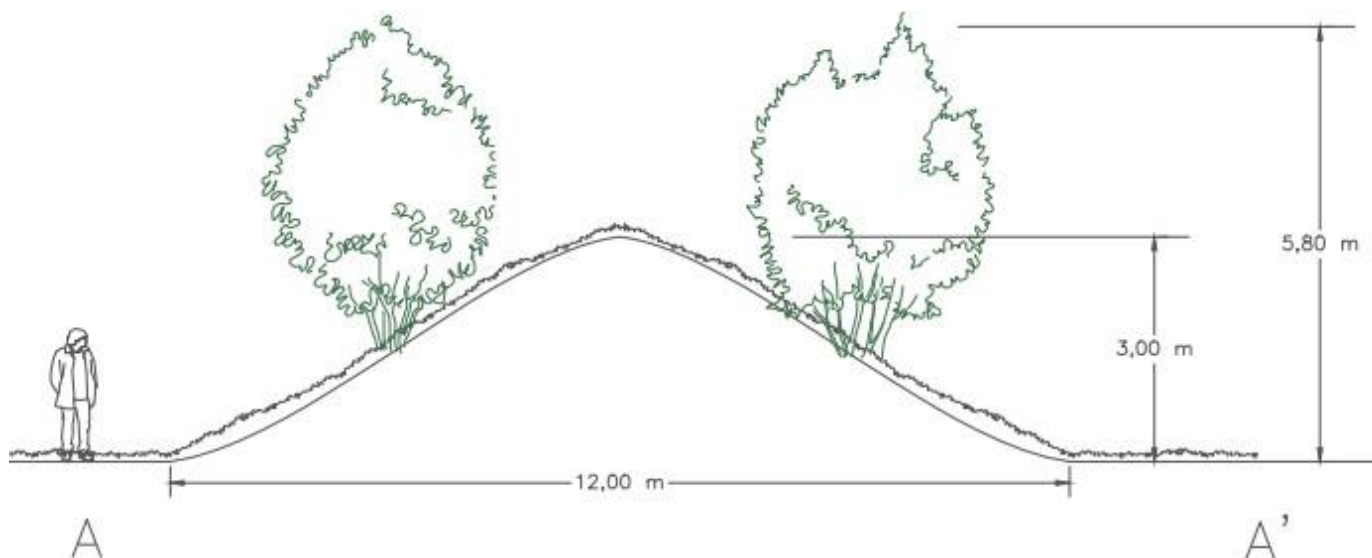
11^{ème} point :

Le hameau de « la Grande Lande » semble le plus concerné par d'éventuelles nuisances sonores et le bureau d'études préconise notamment la mise en place d'un merlon paysager séparatif. Toutes les dispositions nécessaires devront être prises en amont (mise en place de protections contre le bruit) pour prévenir des gênes et conflits de voisinage souvent difficiles à solutionner.

Le service instructeur demande au pétitionnaire d'intégrer dans ce dossier cette disposition, en présentant des plans à une échelle adaptée du dispositif de protection sonore.

Réponse :

Plan du merlon « anti bruit » : Voir également plan joint.





**Extension du parc d'activités du Haut Montigné
à Etreilles**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAIN**

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS	3
TITRE I	4
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION	4
ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION	4
ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	4
ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR	5
ARTICLE 7 – VENTE – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES	5
ARTICLE 8 – NULLITE	5
TITRE II	6
ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DE VITRÉ COMMUNAUTÉ	6
ARTICLE 10 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS	6
ARTICLE 11 – ARCHITECTURE, PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	6
ARTICLE 12 – BORNAGE, CLOTURES	8
ARTICLE 13 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES	8
ARTICLE 14 – SANCTIONS A L'EGARD DE VITRE COMMUNAUTE	8
ARTICLE 15 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	9
ARTICLE 16 – ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX	11
ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	11
TITRE III	12
ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES	12
ARTICLE 19 – USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES	12
ARTICLE 20 – TENUE GENERALE	12
ARTICLE 21 – ORDURES MENAGERES ET DECHETS INDUSTRIELS	12
ARTICLE 22 – ASSURANCES	13
ARTICLE 23 – LITIGES - SUBROGATION	13

PREAMBULE

ARTICLE I - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – Le cadre législatif et réglementaire est le suivant :

En application des articles L.311-1 à L.311-8 du Code de l'Urbanisme, Vitré communauté réalise sous forme de lotissement l' « extension du parc d'activités du Haut Montigné à Etreilles ».

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, Vitré communauté a fait établir le présent Cahier des Charges de Cession, de location ou de concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de le dit lotissement.

1.2– Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les conditions de cession, concession de l'ensemble des terrains situés à l'intérieur de l' « extension du parc d'activités du Haut Montigné à Etreilles ».

Il est établi en application de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme (décret n° 2001.261 du 27 mars 2001).

Cette disposition ne sera pas soumise à la délivrance d'un certificat d'urbanisme en vertu des dispositions de l'article R.315-2 de Code de l'Urbanisme.

Le présent cahier des charges doit être reproduit dans les actes de ventes et annexé à ceux-ci. Il devient caduc de plein droit au terme du délai de dix ans à compter de la délivrance du permis d'aménager (article L 442-9 du code de l'urbanisme).

1.3- Les règles visées en l'Article 1er s'imposent :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des parcelles,
- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, au terme du délai de dix ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

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

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

1.4 - Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le propriétaire, Vitré Communauté, de l'« extension du parc d'activités du Haut Montigné à Etreilles ».

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

1.5- Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte la division parcellaire et son objet en tant que tel puisse être mise en cause.

Cela exposé, Vitré communauté entend diviser et céder les terrains de l'« extension du parc d'activités du Haut Montigné à Etreilles » dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés, désignés ci-après par le vocable général « l'Acquéreur ».

Cette division sera soumise aux formalités du lotissement, en vertu des dispositions des articles L.311-1 à L.311-8 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, y compris les activités industrielles et logistiques.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement de la zone et à celle du TITRE II ci-après.

Il est prévu sur l'« extension du parc d'activités du Haut Montigné à Etreilles », une surface plancher globale de 70 000 m² maximum. La surface plancher attribuée par terrain se fera au regard de chaque projet, dans la limite maximale de ladite surface de plancher globale.

ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

L'Acquéreur s'engage à :

- 1) Commencer les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à **communiquer à Vitré Communauté son avant-projet définitif de construction un (1) mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire**, qui devra inclure a minima les documents suivants :
 - l'élévation sur l'entrée de parcelle au 1/100ème, faisant apparaître clairement la nature et le calepinage des matériaux, ainsi que le traitement de l'enseigne,
 - une liste des matériaux utilisés en façade indiquant précisément leurs caractéristiques ainsi que les teintes RAL (de même pour les clôtures),
 - un détail des enseignes en façade principale au 1/50ème, précisant matériaux et teintes prévus
 - un plan détaillé d'aménagement des espaces extérieurs, sur le terrain que celui-ci doit acquérir, ceci afin de permettre à ladite Communauté de statuer, avec avis de l'urbaniste de l'opération, sur l'adéquation dudit dossier avec les Prescriptions Environnementales, architecturales et paysagères.Vitré Communauté émettra alors un visa préalable sur ledit avant-projet définitif. **Ce visa devra impérativement être joint à la demande de permis de construire.**
- 2) Déposer sa demande de permis de construire, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de l'acte de signature de la promesse ou compromis de vente – sauf disposition contraire dudit acte – étant précisé que c'est la date de signature de l'acte sous seing privé (S.S.P.) qui est prise en considération à ce titre.
- 3) Obtenir son permis de construire dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de l'acte de signature de la promesse ou compromis de vente. **La signature de l'acte authentique de vente est conditionnée à l'obtention préalable du permis de construire purgé de tout recours.**
- 4) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de douze (12) mois maximum à compter de la délivrance du permis de construire.
- 5) Avoir réalisé les constructions dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la DOC du dossier de Permis de Construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'Acquéreur sous réserve de sa vérification par Vitré communauté.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. Vitré communauté pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle Vitré Communauté en tant qu'aménageur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge du cessionnaire.

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

ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'Acquéreur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, ou leurs annexes, Vitré communauté pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

6.1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si l'Acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, Vitré communauté le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix (10) jours en ce qui concerne les délais des § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de trois (3) mois en ce qui concerne le § 4°.

Si, passé ce délai, l'Acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, Vitré Communauté pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10%).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10 %, Vitré communauté pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

ARTICLE 7 – VENTE – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne pourront être cédés par l'Acquéreur qu'après un délai de 5 ans après l'achèvement des travaux de construction (DAACT).

Toutefois, en cas de raisons majeures dont seule Vitré communauté appréciera le bien-fondé, l'Acquéreur pourra procéder à la cession partielle ou globale des terrains avant le délai de 5 ans. Avant tout projet de cession, l'Acquéreur devra aviser Vitré communauté du projet de reprise et du motif de la demande de cession et attendre la validation du Conseil d'agglomération.

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

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera évalué au prix des Domaines.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par Vitré communauté, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, ladite communauté pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

L'Acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois l'Acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de Vitré communauté.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée (lois 79-2, 85-1470, 94-624, 96-987, 96-1107, 2000-1208) et ordonnance 2000-916), ni en cas de vente d'immeubles à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

A défaut d'accord amiable sur l'affectation nouvelle proposée par l'Acquéreur entre celui-ci et ladite communauté, les litiges seront portés devant la juridiction compétente.

ARTICLE 8 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, ou de concession, d'usage, etc... qui seraient consentis par l'Acquéreur 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 21-09 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par Vitré communauté ou, à défaut, par le Préfet du Département, sans préjudice – le cas échéant – des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

Vitré communauté exécutera, en accord avec l'autorité de tutelle, conformément au programme des travaux et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des Collectivités, à être remis aux organismes gestionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, Vitré communauté s'engage à exécuter dans les trois mois de la signature de l'acte authentique de la cession de chaque tènement :

- d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue,
- d'autre part, les canalisations permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle pendant la durée du chantier, destinée à l'hygiène du chantier.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à Vitré communauté si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries ou de tout autre cas dit de force majeure.

ARTICLE 10 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 – Utilisation

Jusqu'à leur réalisation définitive, Vitré communauté pourra interdire au public, et notamment aux Acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies ou places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

10.2 – Entretien

Vitré communauté sera tenue d'assurer l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, aux frais d'éclairage.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés aux conditions prévues à l'article 17 ci-après.

CHAPITRE II – TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 – ARCHITECTURE, PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

11.1 – Aspect des constructions

Un Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères présent en annexe permettra d'orienter l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

L'architecture des futurs bâtiments visibles depuis la RN 157 et la RD 777 devra être particulièrement soignée. Un travail sur l'intégration des bâtiments dans le site sera demandé, ainsi que sur les façades visibles depuis ces deux grands axes afin d'offrir l'effet vitrine recherché.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est préconisé d'installer des clôtures perméables pour la biodiversité afin de préserver les possibilités de déplacements de la petite faune.

Les talus boisés existants, les haies bocagères constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

11.3 – Préservation de l'environnement

Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU d'Etelles approuvé le 29 avril 2019, les haies existantes au Nord du site sont intégrées au projet d'aménagement. **L'Acquéreur est informé de cette contrainte et de l'obligation de conserver ces haies par le présent cahier des charges ainsi que le règlement du permis d'aménager.**

Il est demandé à l'Acquéreur d'intégrer une démarche ERC (éviter, réduire, compenser) environnementale à son projet de construction afin de garantir la protection de l'environnement.

Un linéaire d'environ 1 640 mètres de haies va être créé par Vitré Communauté. Ces haies sont intégrées au sein des lots et devront être conservées et entretenues par l'Acquéreur.

Les haies et les talus nouvellement créés par l'Acquéreur devront privilégier les essences locales favorables au développement de la biodiversité et bannir les essences exogènes envahissantes (ailante, acacia,...).

Il est préconisé de privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants, dans un souci de protection de la santé des occupants du parc d'activités. Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont notamment le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le peuplier,...

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles, du type « gestion différenciée », respectueuses de l'environnement et de la ressource en eau. Il s'agira par exemple de réduire la fauche des végétaux permettant de favoriser l'installation de la biodiversité, diminuer la consommation des engrais et des produits phytosanitaires,...

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Des « nichoirs » peuvent être installés pour aider la faune fragilisée, comme les hirondelles et les chauves-souris.

11.4 – Performances énergétiques

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'approvisionnement en énergie des constructions devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent,...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires (en toiture, en ombrière de parking, sur des candélabres,...) et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les nouvelles constructions de plus de 1 000 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel ou artisanal ou au stationnement public couvert doivent être équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur 30% de la surface de leur toiture ou des ombrières de parking créées (article L111-18-1 du code de l'urbanisme).

11.5 – Validation du permis de construire

L'Acquéreur s'engage à fournir à Vitré communauté un mois avant son dépôt le dossier de permis de construire, incluant :

- l'élévation sur l'entrée de parcelle au 1/100ème, faisant apparaître clairement la nature et le calepinage des matériaux, ainsi que le traitement de l'enseigne,
- une liste des matériaux utilisés en façade indiquant précisément leurs caractéristiques ainsi que les teintes RAL (de même pour les clôtures),
- un détail des enseignes en façade principale au 1/50ème, précisant matériaux et teintes prévus
- un plan détaillé d'aménagement des espaces extérieurs, sur le terrain que celui-ci doit acquérir, ceci afin de permettre à ladite Communauté de statuer, avec avis de l'urbaniste de l'opération, sur l'adéquation dudit dossier avec les Prescriptions Environnementales, architecturales et paysagères.

11.6 – Rappel des principales utilisations du sol interdites

L'exercice des métiers et l'exploitation des industries devront être impérativement en conformité avec la réglementation en vigueur en termes de nuisance de bruit (sauf autorisation dérogatoire émise par les autorités compétentes telles que la Préfecture ou la DRIRE), d'odeurs, d'émanations ou de toute autre cause, dont le dépassement serait de nature à nuire à l'environnement matériel, humain et naturel.

Sont interdites les constructions provisoires ou à caractère précaire.

Est interdit l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux.

ARTICLE 12 – BORNAGE, CLOTURES

Vitré communauté procédera, si elle ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, à l'implantation et au bornage des voies publiques, des espaces communs et des tenements.

Tout Acquéreur d'une parcelle contiguë à des parcelles non encore vendues par Vitré communauté ne peut, en aucun cas, réclamer à Vitré Communauté la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout Acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen 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 13 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES

Les ouvrages à la charge de Vitré communauté seront réalisés par celle-ci conformément au programme des travaux et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 – SANCTIONS A L'EGARD DE VITRE COMMUNAUTE

Sans objet

ARTICLE 15 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

15.1 - L'Acquéreur supportera la totalité des frais de branchement dans ses emprises (cf. Cahier de Prescriptions Techniques Particulières). Tous les branchements et réseaux seront enterrés. Les travaux seront en outre réalisés par des sociétés agréées par Vitré communauté.

Pendant la réalisation et jusqu'à la remise aux éventuelles Sociétés concessionnaires, l'Acquéreur 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 potable, d'eaux-vannes et d'eaux usées, de gaz et d'électricité, etc... établis par Vitré communauté et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements nécessaires.

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

15.2 - L'Acquéreur s'engage, si demande lui en est faite, à mettre gratuitement à la disposition des services distributeurs (ENEDIS, GRDF, Orange, etc...) les sols, terrains locaux « ad hoc » nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution, la pose des canalisations, l'implantation des postes de transformation, de détente, de répartition, de comptage, etc...

15.3 - Les branchements de l'ensemble des réseaux seront à la charge de l'Acquéreur.

15.4 – Eaux pluviales

Conformément au dossier loi sur l'eau, les eaux pluviales du domaine public seront reçues dans un bassin tampon à sec enherbé qui permettra de stocker les pluies qui ruissellent sur les espaces publics imperméabilisés. Le rejet du bassin se fera par écoulement à débit régulé sur le sol. Le bassin est dimensionné pour gérer la pluie centennale, afin d'éviter tout risque de débordement vers la route nationale 157.

Les eaux pluviales des lots privés seront gérées par des ouvrages privés qui devront être dimensionnés sur la base d'une pluie d'occurrence décennale tout en assurant un débit de rejet équivalent au ratio de 3 l/s/ha.

Lors du dépôt du permis de construire au service instructeur, une note hydraulique devra être transmise pour validation au service eau et assainissement de Vitré Communauté (volume de stockage, débit de fuite, ouvrage de régulation,...). Du point de vue quantitatif et qualitatif, ces zones de stockage devront être équipées d'un ouvrage de sortie composé d'un orifice de fuite calibré pour la régulation des eaux, d'une zone de décantation, d'une cloison siphonide, d'une vanne de fermeture et d'un trop-plein. Un déboureur séparateur à hydrocarbures sera imposé à l'exutoire de chacun des lots privés.

Il est vivement conseillé à l'Acquéreur d'installer des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales.

15.5 – Eaux usées

Les futurs propriétaires devront gérer les eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome. **Il sera demandé aux attributaires des lots, en parallèle de l'instruction du permis de construire, la réalisation d'une étude de filière d'assainissement autonome.** Cette étude permettra de dimensionner le système de traitement à mettre en place en fonction de l'estimation des effluents générés par l'activité. Les dispositifs retenus seront présentés au SPANC, qui assurera un contrôle de conception puis de réalisation de l'installation.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

15.6 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le réseau d'eau potable existant sera prolongé vers l'extension du parc d'activités. Les futures sociétés venant s'installer dans cette extension seront raccordées sur ce futur réseau AEP.

Afin de garantir la disponibilité de la ressource en eau, le volume total d'eau potable consommé par l'ensemble des lots de l'extension du parc ne devra pas dépasser 3 m3 par hectare et par jour. Ce volume total sera reparti au sein des lots qui composent cette extension de parc d'activités.

Avant la signature de l'acte d'acquisition, l'Acquéreur aura l'obligation de signer une convention avec le SYMEVAL concernant les mesures d'économie d'eau à mettre en œuvre sur son futur site. Cette convention permettra d'adapter les dispositifs d'économie d'eau au secteur d'activités de l'entreprise et à la taille du futur site.

15.7 – Défense incendie

Lors du dépôt de la Demande du Permis de Construire de bâtiments d'une surface supérieure à 1000 m², le dossier présenté devra indiquer les dispositifs de défense incendie à aménager sur le lot (caractéristiques et emplacement) pour répondre à la réglementation en vigueur (Circulaires interministérielles n°465 du 10/12/51, du 20/02/57, Circulaire du Ministère de l'Agriculture du 09/08/67, Arrêté préfectoral du 13/09/2000 modifié approuvant le règlement opérationnel du SDIS 35.

Sans connaissance précise des surfaces bâties (bâtiment disposant d'une surface non recoupée par une paroi coupe-feu 2h), on estime les besoins à :

- 120 m3/heure pendant 2 heures pour la défense de bâtiments de 1000 m² et 2000 m² en fonction des risques,
- 180 m3/heure pendant 2 heures pour la défense de bâtiments de 2000 m² et 3000 m² en fonction des risques,
- 240 m3/heure pendant 2 heures pour la défense de bâtiments de 3000 m² et 4000 m² en fonction des risques.

Ces dispositifs devront être placés à moins de 200 m des bâtiments à défendre en utilisant les voies praticables.

15.8 – Electricité

Les canalisations électriques collectives seront établies en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre le bon fonctionnement des installations.

Lorsque des postes de transformation et de distribution d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires, intégrés au volume général de leurs constructions, et en accord avec ce service. En aucun cas ceux-ci ne devront apparaître en indiquant clairement leur fonction ou créer des volumes étrangers à l'architecture générale des bâtiments, ainsi qu'il est stipulé dans le Cahier des Prescriptions Environnementales, Architecturales et Paysagères.

Cette mise à disposition – qui se fera dans le cadre des textes réglementaires – fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

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

L'Acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par Vitré communauté, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage de raccordement et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure de voies et dessertes, c'est-à-dire la mise à disposition du courant électrique au droit de sa propriété.

15.9 – Réseaux divers

Les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Les coffrets de branchements situés sur le domaine privé devront être implantés de manière à en réduire l'impact sur le paysage (intégration à la clôture, dans un muret ou dans la façade de la construction...).

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

15.10 - Les engagements de l'Acquéreur ci-dessus définis ont été requis par Vitré communauté, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public.

En conséquence, ces organismes pourront s'en prévaloir pour obliger directement l'Acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements à moins que mieux ne leur plaise l'allocation de dommages et intérêts.

15.11 - L'Acquéreur est tenu de faire établir les documents, après exécution des ouvrages et réseaux réalisés à l'intérieur des îlots acquis. La fourniture de ces documents conditionnera l'autorisation de branchements aux réseaux publics.

15.12 – Vitré Communauté prendra en charge une entrée par tènement. Les entrées supplémentaires seront à la charge de l'Acquéreur.

ARTICLE 16 – ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX

L'Acquéreur devra établir ses projets en étroite concertation avec Vitré communauté et les différents règlements applicables et notamment le Cahier de Prescriptions Techniques Particulières.

ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

17.1 – L'Acquéreur s'engage à imposer aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses constructions et travaux le respect des obligations et charges du présent article, par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés de travaux qu'il passera avec lesdits entrepreneurs.

17.2 - Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers, d'espace libres ou paysages, et d'aménagement en général, exécutés par Vitré communauté.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois après envoi d'une mise en demeure, des sommes qui leur sont réclamées par Vitré communauté, celle-ci pourra se retourner contre l'Acquéreur 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 Acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce au prorata du nombre de m² (mètres carrés) de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque Acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

En garantie de ces obligations, l'Acquéreur versera à Vitré communauté, lors de la signature de l'acte, une somme égale à 1% du prix de cession HT, TVA en sus, somme qui sera remboursée à l'Acquéreur après achèvement des travaux si aucun dégât n'est à imputer aux entreprises dudit Acquéreur.

17.3 – L'Acquéreur s'oblige à respecter la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité sur les chantiers. Il s'engage à faire respecter ces mêmes règles à tous les entrepreneurs qui interviendront pour la réalisation de son programme et à imposer un accès aux chantiers uniquement par les voies internes du lotissement nouvellement créées.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

L'Acquéreur devra maintenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à contribuer à la conservation du site entier dans un état satisfaisant et ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins ou à l'image de leurs acquéreurs. Il aura la charge de remplacer ou de faire remplacer à ses frais les arbres détruits ou morts.

ARTICLE 19 – USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

L'Acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement dans les immeubles bâtis, de canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, égout, etc... telles qu'elles seront réalisées par Vitré communauté, la Commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20 – TENUE GENERALE

Toutes les constructions sont soumises à une servitude générale d'entretien.

Tous les espaces non construits devront être conservés en parfait état de propreté et d'entretien (aires de circulation et de stationnement, de stockage, d'accueil, espaces verts, ...). Les Acquéreurs devront notamment le nettoyage des plantations de l'espace public dont les rameaux auraient pu traverser leur clôture.

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon respect, à la tranquillité et à la sécurité du parc d'activités et de ses 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 au permis de construire.

Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur.

Des enseignes relatives à la raison sociale de l'établissement sont admises dans les limites suivantes :

- sur la façade, en bandeau, suivant les Prescriptions Architecturales fournies en annexe au présent C.C.C.T.
- Les enseignes sur mât sont interdites.

En toute circonstance, le stationnement des véhicules (utilitaires du personnel, des fournisseurs et clients, ...) liés aux activités, doit être assuré sur le terrain privé où s'exercent ces activités.

ARTICLE 21 – ORDURES MENAGERES ET DECHETS INDUSTRIELS

Les différents gabarits de voirie sont aptes à recevoir le passage des véhicules chargés de l'enlèvement des ordures ménagères.

Chaque constructeur devra respecter les règles et usages en vigueur en matière d'enlèvement des ordures ménagères. (Récipients propres, hermétiques, d'une contenance suffisante, mise en place des poubelles sur le domaine public aux seules heures de collecte ...).

L'enlèvement des déchets industriels devra être assuré par chaque constructeur. Aucun stockage sur place ne sera toléré pour quelque délai que ce soit.

ARTICLE 22 – ASSURANCES

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

Le présent article n'est pas applicable aux Administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23 – LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le TITRE III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain feront loi, tant entre Vitré communauté et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

Vitré communauté subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Approuvé par Vitré communauté,

A Vitré, le

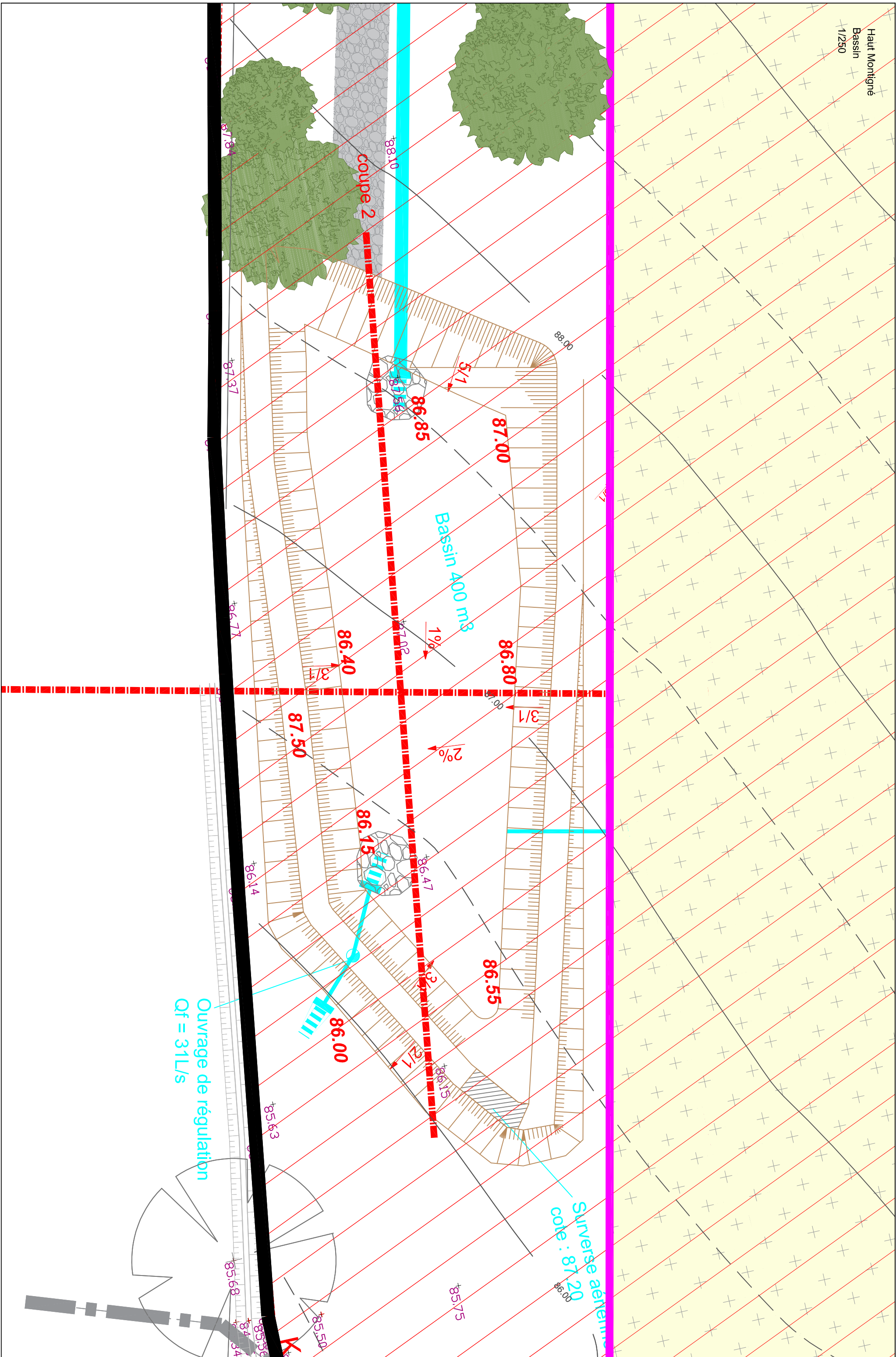
La Présidente de Vitré Communauté,

Approuvé par l'Acquéreur,

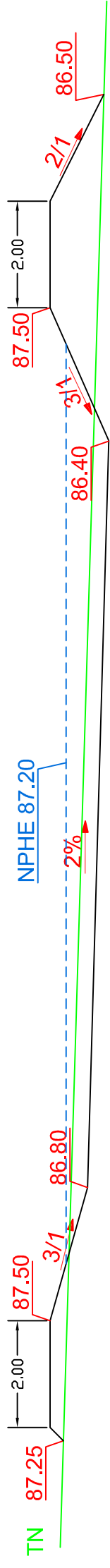
A Vitré, le

Signature (précédée de la mention
« lu et approuvé »)

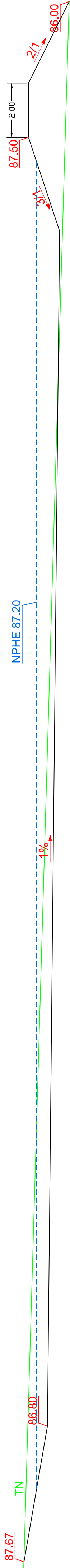


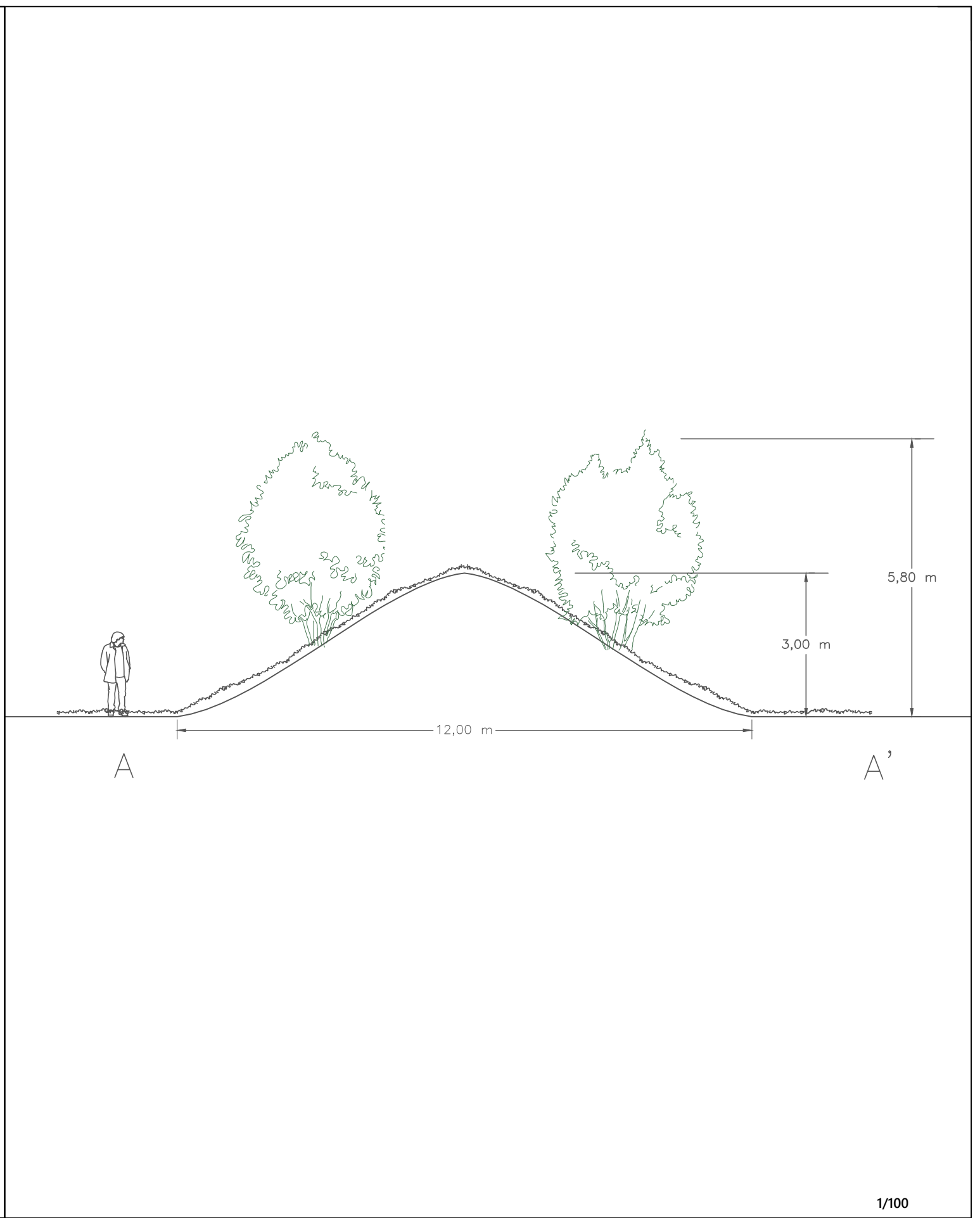
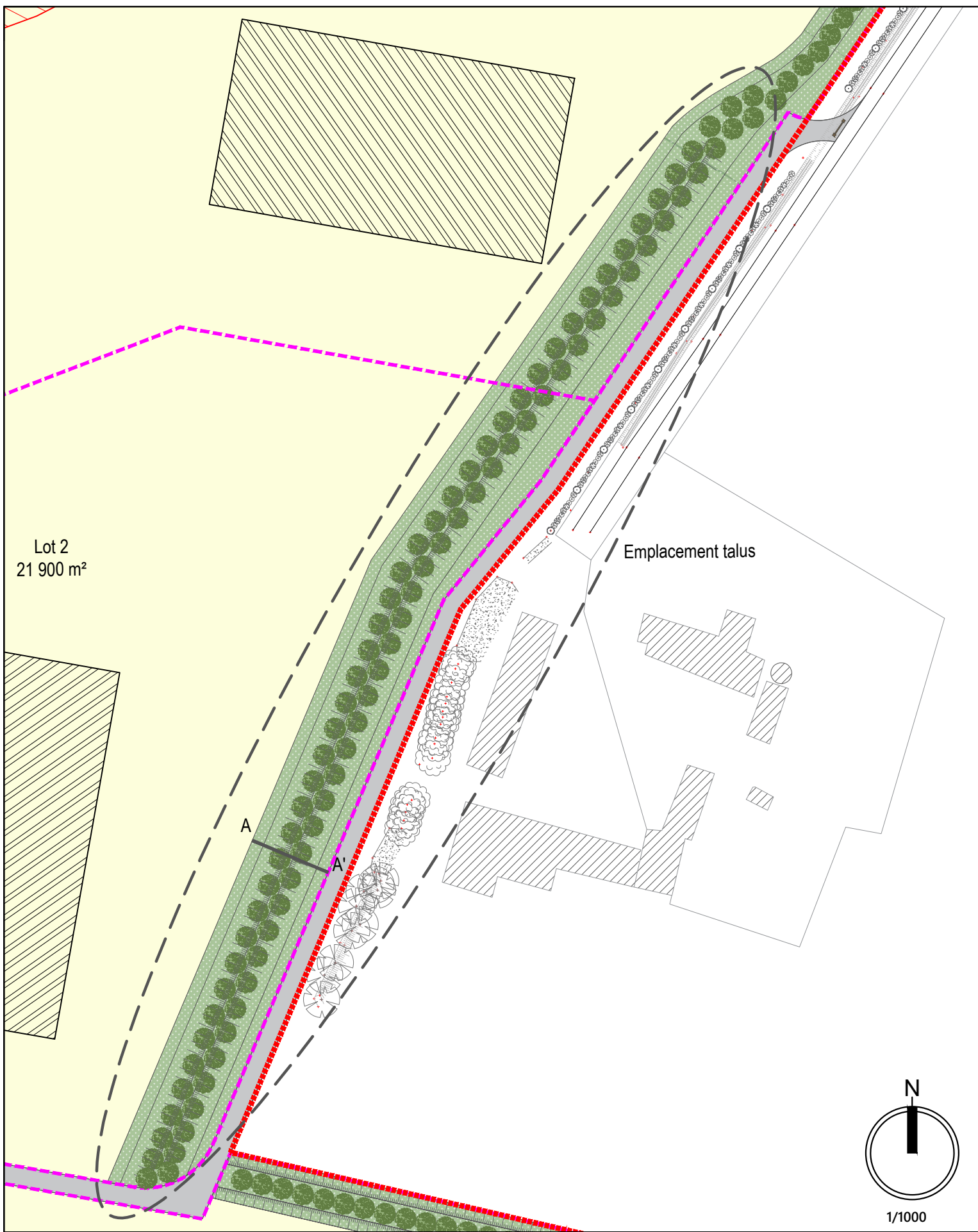


Coupe 1



Coupe 2





MAÎTRE D'OUVRAGE
Communauté d'agglomération de Vitré
16 bis Boulevard des Rochers
BP 20613 - 35506 VITRÉ

MAÎTRE D'OEUVRE
Agence COUASNON
9 rue Louis Kerautret Botmel 35000 RENNES

FORMAT DU DOCUMENT
A3

ÉCHELLE

DESSINATEUR
C. Monin

DATE
09/2022

PHASE

DOCUMENT GRAPHIQUE
Plan de composition