



DEPARTEMENT DE L'EURE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
« ECOPARC 4 »**

**COMMUNES D'HEUDEBOUVILLE,  
VIRONVAY  
ET FONTAINE-BELLENGER**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

Vu pour être annexé au compromis de vente conclu le

Entre :

La Communauté d'agglomération Seine-Eure

Maître d'Ouvrage

Et :

L'Acquéreur

LOUVIERS, le

Approuvé, le  
Le Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure

**Version Mai 2026**

Cahier des Charges annexé  
à l'acte de cession d'un terrain  
du Parc d'Activités « Ecoparc 4 »  
situé sur les communes d'Heudebouville, de Vironvay  
et Fontaine-Bellenger

## **SOMMAIRE**

ARTICLE 1 - Préambule

### **TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER**

ARTICLE 2 - Objet de la Cession

ARTICLE 3 - Division des terrains

ARTICLE 4 - Délais d'exécution

ARTICLE 5 - Prolongation éventuelle des délais

ARTICLE 6 - Résolution en cas d'inobservation des délais

ARTICLE 7 - Vente, location, partage des terrains cédés

ARTICLE 8 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

ARTICLE 9 - Délimitation des terrains cédés - Bornage

ARTICLE 10- Nullité

ARTICLE 11 - Durée d'application du Titre I du cahier des charges

### **TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX**

ARTICLE 12 - Procédure et réalisation des projets

ARTICLE 13 - Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

ARTICLE 14 - Espaces verts

ARTICLE 15 - Voies, espaces publics et réseaux

ARTICLE 16 - Clôtures

ARTICLE 17 - Planning d'exécution

ARTICLE 18 - Obligations de la Communauté d'agglomération Seine-Eure / Desserte des terrains

ARTICLE 19 - Sanctions à l'égard de la Communauté d'agglomération Seine-Eure

ARTICLE 20 - Raccordements des lots

ARTICLE 21 - Droits et obligations de l'acquéreur des lots

ARTICLE 22 - Coordination des travaux et déroulement du chantier

ARTICLE 23 - Récolement des ouvrages

ARTICLE 24 - Durée d'application

### **TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS**

---

ARTICLE 25 - Servitudes

ARTICLE 26 - Energie

ARTICLE 27 - Publicité

ARTICLE 28 - Gestion des espaces verts

ARTICLE 29 - Tenue du lot

ARTICLE 30 - Assurances

ARTICLE 31 - Respect des obligations réciproques

ARTICLE 32 - Insertion

ARTICLE 33 - Modification du cahier des Charges de Cessions de Terrain

ARTICLE 34 - Substitution

ARTICLE 35 - Pièces annexes

## **ARTICLE 1 – PREAMBULE**

1.1 - Le présent document constitue le cahier des charges de cession, location ou concession d'usage de terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC « ECOPARC 4 » sur les communes de HEUDEBOUVILLE, VIRONVAY et FONTAINE-BELLENGER. Il a été établi conformément aux dispositions de l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme, de la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Le Parc d'Activités « Ecoparc 4 » sur les communes de HEUDEBOUVILLE, VIRONVAY et FONTAINE-BELLENGER a pour vocation d'accueillir des activités industrielles, commerciales et de services et d'une façon générale toute entreprise régionale, nationale ou internationale.

Le Parc d'Activités « Ecoparc 4 » est aménagé dans le cadre des dispositions d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) créée le 16 septembre 2020 par délibération du conseil communautaire. Le Maître d'Ouvrage de ladite Z.A.C est la Communauté d'agglomération Seine-Eure, dont le siège social est à LOUVIERS - 27 400 - 1, Place Ernest Thorel.

Par délibération en date du ....., la Communauté d'agglomération Seine-Eure a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Ecoparc 4 » situé sur les communes de Heudebouville, Vironvay et Fontaine-Bellenger ainsi que le programme des équipements publics.

Le règlement applicable à l'intérieur de la ZAC est celui du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvé par délibération du conseil communautaire en date du.....

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (C.C.C.T.) a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à la Communauté d'agglomération Seine-Eure aux acquéreurs des lots de la ZAC « Ecoparc 4 ». Il est annexé à l'acte de cession de terrain.

Les parties en présence sont constituées de :

- La Communauté d'agglomération Seine-Eure.
- Toute entité publique ou privée ou ses ayants-droits (éventuellement) locataire désignés Ici-après par « acquéreurs ».

### **1.2 Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :**

Le **Titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs 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 les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties et résolues 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 L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Le **Titre II** définit les droits et obligations de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et des acquéreurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le **Titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants-causes à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui devront adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Il détermine notamment les conditions de la gestion d'ouvrages collectifs et de tenue des bâtiments et espaces extérieurs.

- 1.3 Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci, à l'encontre des contractants conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserves toutefois, en ce qui concerne le Titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21.3 du code de l'Expropriation.

Le Titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit et sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la Communauté d'agglomération Seine-Eure déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

- 1.4 Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première location, soit de cessions ou de locations successives.

- 1.5 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou d'un immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrains que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

- 1.6 Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

1.7 Le Présent Cahier des Charges de Cession de Terrains s'applique à l'ensemble des lots du Parc d'Activités « Ecoparc 4 », sauf adaptations rendues nécessaires par le projet ou la configuration des lots qui devront être motivées dans la délibération du conseil communautaire relative à la cession.

**Cela exposé, la Communauté d'agglomération Seine-Eure entend diviser et céder les terrains de la ZAC « Ecoparc 4 » situés sur les communes de HEUDEBOUVILLE, VIRONVAY et FONTAINE-BELLENGER dans les conditions développées et prévues ci-après.**

# **TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER**

---

## **ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION**

La présente cession est consentie à l'entité publique ou privée ci-après dénommée « l'acquéreur », en vue de **la construction d'un immeuble**, liée à la vocation du Parc d'Activités « Ecoparc 4 » et telle que définie dans l'acte de cession ou de location.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Titre II ci-après.

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains prévoit, pour le terrain objet de la présente cession, un coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) de 80% permettant ainsi l'identification des terrains vendus, identifiés au cadastre de :

- Soit la commune d'HEUDEBOUVILLE, en sections ZD et D, sous les numéros ZD34, ZD35, ZD36, ZD37, ZD40, ZD41, ZD42, ZD43, ZD44, ZD45, ZD47, ZD48, ZD50, ZD51, ZD52, ZD53, ZD54, ZD55, ZD56, ZD67, ZD68, ZD69, ZD70, ZD71, ZD72, ZD73, ZD74, ZD75, ZD100, ZD102, D78, D79, D83, D84, D85 d'une contenance totale de 576 402 m<sup>2</sup> et d'une surface de plancher (S.P.) de 461 121 m<sup>2</sup> dont la construction est autorisée sur les parcelles,
- Soit la commune de VIRONVAY, en section ZB, sous les numéros 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 et 154 d'une contenance totale de 153 780 m<sup>2</sup> et d'une surface de plancher (S.P.) de 123 024 m<sup>2</sup> dont la construction est autorisée sur les parcelles,
- Soit la commune de FONTAINE-BELLENGER, en section ZA, sous les numéros ZA5, ZA6, ZA7, ZA10, ZA11, ZA12, ZA32, ZA33, ZA34, ZA35, ZA36, ZA37, ZA38, ZA39 et ZA40 d'une contenance totale de 142 640 m<sup>2</sup> et d'une surface de plancher (S.P.) de 114 112 m<sup>2</sup> dont la construction est autorisée sur les parcelles.

De plus, il est précisé que la position et la nature des voies et réseaux sont définis par le dossier de réalisation de la ZAC « Ecoparc 4 » et seront annexés dans l'acte de vente.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DES TERRAINS**

L'ensemble de la ZAC fera 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 à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés.

Ces terrains seront eux-mêmes partagés en lots distincts faisant l'objet de propriétés divisées et leur définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente. La Communauté d'agglomération Seine-Eure se réserve la faculté d'imposer aux entreprises la modification de dimensions et surfaces de lots, de manière à obtenir un découpage rationnel de la zone.

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 b) du code de l'urbanisme.

Les voiries et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible à la voirie communale, d'intérêt communautaire.



## **ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION**

### **L'acquéreur doit :**

- 1- Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le Cahier des Charges de Cession de Terrains sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et communiquer, dans un délai de trois mois à dater du compromis de vente, son projet descriptif de construction à la Communauté d'agglomération Seine Eure, dans les formes prévues à l'article des « prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales », un mois au moins avant tout dépôt administratif de la demande de permis de construire auprès des services compétents.

Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, l'Acquéreur présentera à la Communauté d'agglomération Seine Eure, dans un délai de six mois à compter de la signature du compromis de vente précité, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre de terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles.

- 2- Déposer sa demande de permis de construire dans le délai prévu dans le compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.
- 3- Entreprendre les travaux de construction dans un délai prévu dans le compromis de vente.
- 4- Avoir terminé lesdits travaux dans le délai prévu au compromis de vente et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux signée par le bénéficiaire du permis de construire ou par l'architecte ou l'agréé en architecture dans le cas où ils ont dirigé les travaux (D.A.A.C.T.) dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire. A défaut, la Communauté d'agglomération Seine Eure devra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser, en une ou plusieurs tranches, dans les délais impartis qui lui seront imposés, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La Communauté d'agglomération Seine Eure pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Si l'acquéreur refuse de souscrire à cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à la Communauté d'agglomération Seine-Eure ou à les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné ; le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixé dans les conditions prévues à l'article 7.

## **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 l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

## **ARTICLE 6 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS**

En cas d'inobservations 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, la Communauté d'agglomération Seine-Eure pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant, cumulativement dans les conditions suivantes :

### **a) Dommages et intérêts**

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la Communauté d'agglomération Seine-Eure le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de deux mois, en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2, 3 ou dans un délai de six mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, l'acquéreur, n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté d'agglomération Seine-Eure 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 taxe par jour de retard avec un maximum de 10%.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la Communauté d'agglomération Seine-Eure pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

### **b) Résolution de la vente**

Si les délais fixés par l'article 4 pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision de la Communauté d'agglomération Seine-Eure notifiée par acte d'huissier.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté d'agglomération Seine-Eure notifiée par acte d'huissier en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, deux mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges de cession de terrains, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

**L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :**

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommage et intérêts forfaitaires.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par l'acquéreur, par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté d'agglomération Seine-Eure étant l'administration des Domaines.

**Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.**

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21.3 du code de l'Expropriation.

En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis dans l'article 4 ne sont pas respectés, la Communauté d'agglomération Seine-Eure pourra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser dans les mêmes conditions que celles prévues pour la réalisation d'une première tranche.

Si l'acquéreur ne respecte pas ces nouveaux délais le droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit à la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Toutefois, la Communauté d'agglomération Seine-Eure pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé, à un tiers acquéreur agréé par la Communauté d'agglomération Seine-Eure, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

c) Résiliation de l'acte de location

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

**ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - PARTAGE DES TERRAINS CEDES**

L'acquéreur s'interdit de vendre les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sur ceux-ci sans en avoir trois mois à l'avance avisé la Communauté d'agglomération Seine-Eure par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente est consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, la Communauté d'agglomération Seine-Eure devra notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus.

L'acquéreur s'interdit, même après réalisation des travaux prévus, de morceler, vendre ou louer sous quelque forme que ce soit, et qu'elle qu'en soit la cause les terrains cédés, ainsi que tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains sans autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Toutefois, l'acquéreur, après réalisation de la première tranche des travaux prévus, pourra vendre la partie de terrain non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé la Communauté d'agglomération Seine-Eure par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance, et obtenu son accord motivé.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure dispose d'un délai de trois mois pour notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 6), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par la Communauté d'agglomération Seine-Eure, celle-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions (article 6).

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

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

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue ; l'acquéreur s'engage, en outre, à soumettre à la Communauté d'agglomération Seine-Eure pour agrément préalable, tout candidat à la location ; dans sa demande l'acquéreur fera obligatoirement état de l'identité du locataire candidat, ainsi que de la nature de son activité ; la Communauté d'agglomération Seine-Eure fera connaître sa réponse dans un délai d'un mois au plus tard suivant la date à laquelle elle aura été saisie du projet.

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 la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

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

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

## **ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX**

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé la Communauté d'agglomération Seine-Eure, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure dispose d'un délai de trois mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au cahier des charges de cession de terrains.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de douze mois et ne soit affecté que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, dans le délai de 10 jours à compter de la désignation de l'expert de l'acquéreur proposé, pourra être désigné d'office par le représentant de la juridiction compétente à la requête de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Le syndic de justice instruisant la liquidation ou la faillite de l'acquéreur devra obligatoirement aviser, dans les mêmes conditions que ci-dessus, la Communauté d'agglomération Seine-Eure de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments édifiés et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location, ...).

Cet article ne s'applique pas dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public. Toutefois, tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur public s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

## **ARTICLE 9 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES - BORNAGE**

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain seront établis par la Communauté d'agglomération Seine-Eure et à ses frais.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l'opération de bornage.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédé par la Communauté d'agglomération Seine-Eure ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

#### **ARTICLE 10 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location, ou de concession d'usage, etc ... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-causes en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le Titre I du présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par la Communauté d'agglomération Seine-Eure ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

#### **ARTICLE 11 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES**

Il est précisé que le Titre I du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains sera caduc à l'achèvement de la ZAC « Ecoparc 4 », constaté par tout acte administratif.

## **TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR (PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX)**

---

### **ARTICLE 12 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS**

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent cahier des charges, la Communauté d'agglomération Seine-Eure entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette politique comporte trois étapes ; information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

#### **a) Information de l'acquéreur**

En dehors du levé topographique à l'échelle de référence pour la topographie du lot, la Communauté d'agglomération Seine-Eure tiendra à disposition de l'acquéreur :

1. Le plan de principe de l'aménagement de la ZAC « Ecoparc 4 » (dossier de réalisation et de création).
2. Les tracés en plan, profils en long, caractéristique et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé.
3. Les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévue par la Communauté d'agglomération Seine-Eure.
4. L'arrêté préfectoral n°DDTM/SEBF/2020-045 du 9 juillet 2020 autorisant au titre du code de l'environnement la réalisation de la ZAC « Ecoparc 4 ».

#### **b) Concertation au cours de l'élaboration du projet**

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Dans un délai de trois mois après la conclusion du compromis de vente, l'acquéreur devra remettre à la Communauté d'agglomération Seine-Eure, pour information, le dossier « programme » comportant :

1. Le programme des constructions envisagées.
2. La description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme.
3. La description du ou des partis architecturaux.
4. Le calcul approximatif du coefficient d'emprise au sol (C.E.S.), des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure fera connaître ses observations écrites dans un délai de deux mois après réception du dossier « programme ».

c) Contrôle du projet et de sa réalisation

Le contrôle effectué par la Communauté d'agglomération Seine-Eure ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

L'acquéreur est tenu de disposer de l'accord écrit de la Communauté d'agglomération Seine-Eure sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre à la Communauté d'agglomération Seine-Eure un dossier « projet » comportant :

1. Un plan d'ensemble sur fond de plan topographique faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les aires de stockage, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments, l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension.
2. Les coupes transversales et longitudinales des bâtiments avec mention des abords et points de niveau.
3. L'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100°.
4. Les photos-montages du projet.
5. Une note de calcul précis du coefficient d'emprise au sol (C.E.S.), des surfaces de stationnement et de la surface de plancher utilisée.
6. Une notice descriptive sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillons s'il y a lieu, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur.
7. Une notice descriptive VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul justifiant les dimensions des ouvrages à réaliser (réseaux et génie civil), étant précisé que l'accord de la Communauté d'agglomération Seine-Eure ne libère pas l'acquéreur de sa responsabilité concernant les désordres de toute nature pouvant résulter de l'exécution de ces ouvrages.
8. Un plan de principe de végétation sur fond de plan topographique mentionnant les plantations envisagées avec indication des essences conformément au présent cahier des charges.
9. Un plan au 1/200° d'organisation du chantier précisant :
  - Son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par la Communauté d'agglomération Seine-Eure.
  - L'emplacement des divers locaux de chantier.
  - L'accès et l'emplacement de parkings réservés à ces locaux. Il est spécifié qu'aucun stationnement n'est autorisé sur le domaine public, en dehors des espaces publics réservés à cet effet.



- L'emplacement de bétonnières, centrales à béton, silos à ciment et autres installations fixes, devront apparaître clairement sur le document : les fosses de décantation de laitance et les dispositions d'évacuation des eaux résiduelles.
- L'emplacement des grues avec l'encombrement sur les voies, leur zone de giration.
- L'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement.
- Les emplacements retenus pour les panneaux de chantier agréés par la Communauté d'agglomération Seine-Eure.
- Les accès au chantier des véhicules lourds avec :
  - Dans le cas de chantier donnant directement sur le domaine public, l'emplacement du dispositif de décrottage des pneus avant sortie sur le domaine public, le système retenu pour ce nettoyage, la fosse de décantation des boues et ses dimensions, avant rejet dans le réseau public.
  - Dans le cas de chantier donnant sur une voirie « chantier », l'emplacement du ou des décrotteurs du chantier.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis de la Communauté d'agglomération Seine-Eure à l'acquéreur. Les délais prévus à l'article 4 concernant le dépôt de permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, l'acquéreur s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier « projet » remis à la Communauté d'agglomération Seine-Eure et à laisser libre accès du chantier à un représentant de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Au cas où la conformité avec le dossier « projet » ne serait pas respectée, l'acquéreur jouit d'un délai de deux mois, après la mise en demeure par la Communauté d'agglomération Seine-Eure, pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article n° 31 « Respect des obligations réciproques » du présent cahier des charges.

D'une part pour les prestations non définies au stade du dossier « projet » et qui seront arrêtées lors de l'exécution, en particulier revêtement des façades, revêtement des voies tertiaires et des cheminements, sources d'éclairage, mobilier urbain, et d'autre part pour les modifications justifiées apportées au dossier « projet » lors de l'exécution, l'acquéreur devra présenter à la Communauté d'agglomération Seine-Eure un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. La Communauté d'agglomération Seine-Eure disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

### **ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES**

Les projets de constructions respecteront les dispositions du présent cahier des charges, notamment celles relatives à l'aspect extérieur, aux plantations et espaces publics.

Tous les projets de construction, qu'il s'agisse de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de mise en place d'enseignes seront soumis pour avis à la Communauté d'agglomération Seine-Eure avant dépôt de la demande de permis de construire ou d'autorisations diverses.

Sur demande écrite de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, celle-ci rencontrera l'acquéreur et son architecte :

1. Une première fois, en amont de la conception de leur projet, pour leur expliquer le règlement de la zone.
2. Une seconde fois, si nécessaire au cours de l'élaboration du projet afin d'en assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le plan de masse de la zone.
3. Obligatoirement une fois le projet défini pour faire part à l'acquéreur d'éventuelles remarques et de débattre des modifications à apporter au projet présenté.

Il sera souhaitable de débattre sur le projet, préalablement au dépôt administratif, avec l'architecte conseil mis à disposition par la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Le présent article a pour objet de définir les recommandations architecturales nécessaires à la qualité de la ZAC « Ecoparc 4 ». Les critères de jugement des projets sont regroupés suivant trois principes qui devront faire l'objet d'une attention particulière :

✓ **Principe de qualité** des ouvrages construits

La Z.A.C « Ecoparc 4 » est particulièrement valorisée par sa situation à proximité de l'autoroute A13. Elle est considérée comme une vitrine de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et doit présenter une homogénéité de qualité d'exécution tant pour les bâtiments que pour les clôtures, les abords, les éclairages, les couleurs et les enseignes.

Le « secteur Nord » de la ZAC désigne la zone située sur le territoire de VIRONVAY composé d'une parcelle de 15.28 ha environ.

Le « secteur Sud » ou « plateforme industrielle et logistique » désigne les terrains situés sur les communes de HEUDEBOUVILLE et FONTAINE-BELLENGER, réservés aux activités plus lourdes ou nécessitant des terrains permettant l'implantation de bâtiments compris entre 18 000 m<sup>2</sup> et 36 000 m<sup>2</sup> environ.

✓ **Principe de composition** des éléments et des volumes construits sur une même parcelle et sur l'ensemble de la Z.A.C.

Chaque parcelle est organisée pour répondre aux besoins de l'entreprise. La qualité de vie sur la ZAC dépend de l'ensemble des parcelles et de leur composition les unes par rapport aux autres.

✓ **Principe de représentativité** de l'entreprise par son architecture

Chaque entreprise, si elle n'a pas d'expression particulière attachée à son « enseigne », doit caractériser son image de marque par une architecture et/ou une composition de sa parcelle qui lui est propre. Ce dans un respect du principe de composition.

Le respect de ces principes sera un élément déterminant pour avoir un avis favorable à l'obtention du permis de construire.

L'architecture des constructions pourra aussi bien être résolument moderne que s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

### **a. Aspect des constructions**

Une grande liberté de création est souhaitée pour l'ensemble de la ZAC ; toutefois, certains secteurs devront faire l'objet d'une réflexion architecturale d'ensemble.

#### **La volumétrie :**

En règle générale, la volumétrie des bâtiments restera simple et dans la mesure du possible elle sera l'expression de leur utilisation. Les volumes multiples devront s'inscrire dans une composition globale tant pour leurs volumes que pour le traitement de leurs façades.

Les volumes situés en superstructure ou en couverture devront être organisés et regroupés de façon à limiter le nombre d'édicules et à permettre la réalisation de volumes significatifs inclus dans la composition architecturale.

Aucune prescription spéciale n'a été fixée quant aux hauteurs des constructions. Toutefois, les hauteurs des constructions mesurées depuis le niveau de la chaussée devront tenir compte des nécessités de l'exploitation, de la topographie et de la taille de la parcelle.

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec les mêmes soins. Les façades de « services », tous les locaux, tels que les locaux à poubelles, devront être intégrés dans le bâtiment.

#### **Les bâtiments techniques :**

Les bâtiments techniques, transformateurs, logements de gardien, réservoirs, abris, devront être pris en compte dans la composition de la parcelle. Les entrepreneurs pétitionnaires devront prévoir les équipements futurs nécessaires, à court terme, au bon fonctionnement de leur entreprise dès la demande de permis de construire.

Une attention particulière sera apportée à l'échelle des édicules et des petits bâtiments afin d'éviter le « mitage » des parcelles.

#### **Les enseignes :**

Dans leurs formes, leurs dimensions et leur implantation, les enseignes devront, d'une façon générale, être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles seront apposées, et s'intégrer à l'environnement. La hauteur du panneau recevant l'enseigne ne pourra excéder 1.50 m et sa surface sera au plus égale à 20 % de la façade sur laquelle il est apposé.

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain sont interdits.

#### **✓ Position**

Les enseignes devront être apposées sur les façades des constructions sans dépassement de la hauteur des bâtiments. La hauteur du panneau recevant l'enseigne, ne pourra excéder 1.50 m et sa surface sera au plus égale à 25% de la façade sur laquelle il est apposé.

Elles ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

#### **✓ Matériaux**

Tous les matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient de bonne qualité et durables.

#### **✓ Eclairage**

Elles devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage.

## **b. Matériaux**

Les matériaux employés seront de bonne qualité, leur mise en œuvre soignée.

Plus particulièrement, concernant :

### **✓ Sur l'ensemble de la ZAC,**

Toute construction devra respecter une proportion de 15% de matériaux nobles en façade (bois et dérivés de bois, verre, brique, pierre, bardages en cassettes avec modénature, etc...).

Les bardages fortement réfléchissants et ainsi que les vitrages miroirs sont proscrits.

## **c. Couleurs**

Les couleurs dominantes des bâtiments et des profilés divers constituant les toitures devront être harmonieuses et s'intégrer dans le site.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux, en rapport avec l'enseigne, sans excéder les tonalités des matériaux.

### **✓ Sur l'ensemble de la ZAC,**

Les couleurs seront également sobres et neutres et l'utilisation de teintes vives sera très ponctuelle. Les bardages fortement réfléchissants ainsi que les vitrages-miroirs sont proscrits.

## **d. L'implantation des constructions**

Dans le secteur Nord du site sur la commune d'HEUDEBOUVILLE, les bâtiments ne devront pas, par leur implantation et leur volume, créer un effet de barrière afin de maintenir les possibilités de déplacements pour la petite faune.

Les bâtiments seront implantés :

### **✓ Par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le secteur Nord, les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres par rapport à la limite de la voie de desserte.

Dans le secteur Sud, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 7 mètres par rapport à la limite de la voie de desserte.

### **✓ Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être implantées en recul avec une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $d=h$ ) sans être inférieure à 10 mètres.

### **✓ Par rapport aux espaces boisés classés ou à la forêt**

Par rapport à un espace boisé classé repéré au plan de zonage du PLUi : les constructions doivent être implantées en recul avec une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $d=h$ ) sans être inférieure à 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérite et bureaux de gardien, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **e. Le stockage**

Les aires de stockage devront être masquées des emprises publiques.

#### **f. Stationnement et aires de manœuvre**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. L'acquéreur devra donc prendre toutes dispositions pour aménager le nombre de places de parkings qui lui seront nécessaires et pour préserver les dégagements dus aux stationnements, manœuvres, opérations de chargements et de déchargements, afin qu'il résulte aucun encombrement sur la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> accès compris.

##### **- Véhicules motorisés**

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs et devront être optimisées et limitées au strict nécessaire pour répondre aux besoins des activités présentes ou prévues. Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. Ce nombre pourra par ailleurs être réduit en tenant compte des possibilités de mutualisation des capacités de stationnement entre les entreprises.

##### **- Deux-roues non motorisés**

Chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 place pour 5 emplois prévus à travers le projet.

## **ARTICLE 14 - ESPACES VERTS**

### **a. Espaces verts publics**

#### **✓ Végétalisation en rive de l'autoroute A13**

L'espace en rive de l'autoroute A13 est végétalisé pour constituer une bande de 50 mètres. La végétation principalement arborée, arbustive et herbacée aura pour vocation de favoriser le développement de la biodiversité. L'espace sera accessible par un cheminement de promenade qui servira également de voie de service pour l'entretien des espaces

#### **✓ Axes piétonniers et chemin de ronde**

Sur l'emprise et le pourtour d'Ecoparc 4, des cheminements piétons d'une largeur de 3 mètres seront aménagés pour rejoindre les cheminements existants.

#### **✓ Noues et bassins de rétention des eaux pluviales**

Les eaux pluviales du domaine public sont traitées par des noues situées en bordure de voirie. A l'aval de ces noues des bassins d'infiltration et de régulation complètent le dispositif de collecte et de gestion des eaux pluviales.

L'ensemble de ce dispositif est traité comme un élément du paysage à part entière.

### **b. Espaces verts privés**

Il est rappelé que les espaces non bâtis perméables (surface aménagée en espaces verts de pleine terre) représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible.

Les espaces libres, visibles ou non depuis l'emprise publique, doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

Les espaces non bâtis et non utilisés pour les parkings et aires de manœuvre, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 400 m<sup>2</sup> de leur superficie.

A noter que les arbres plantés dans le cadre du pré-verdissement par l'aménageur sur l'espace de recul de 5 m non constructible, doivent être préservés et entretenus par le bénéficiaire ou l'occupant de la parcelle.

#### **✓ Sur le secteur Nord, sur la commune de VIRONVAY :**

Un jalonnement d'arbres à 2,50 m de la limite à l'intérieur de la parcelle sera réalisé dans le cadre du pré-verdissement.

Une bande végétalisée de 30 m sera à respecter en rive du boisement.

#### **✓ Sur le secteur Sud, sur les communes de HEUDEBOUVILLE et FONTAINE-BELLENGER**

Sur chaque parcelle, une limite latérale sera plantée sous forme de haie ou de brise vent.

Une bande végétalisée de 30 m sera à respecter en rive du boisement.

### Concernant le traitement des aires de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère afin d'en atténuer l'impact visuel et de créer de l'ombrage : une haie arbustive devra être créée en limite des parcs de stationnement.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement,
- Plantation d'au moins 5 arbustes pour 1 place de stationnement.

L'acquéreur se référera au Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et techniques qui complète dans le détail les prescriptions précitées.

## **ARTICLE 15 - VOIES ET ESPACES LIBRES PUBLICS, RESEAUX**

### **1. Utilisation**

**a.** Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies le droit de jour, vu et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies, sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Communauté d'agglomération Seine-Eure sans autorisation spéciale et expresse de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Le ou les accès à la parcelle seront réalisés conformément aux indications fournies par la Communauté d'agglomération Seine-Eure et plans d'aménagement de la viabilité.

Dans le secteur Sud, les entrées principales, devront permettre le stationnement de deux véhicules poids lourds perpendiculairement à la voie, tout en préservant un accès central. Une permission de voirie devra être sollicitée. La Communauté d'agglomération Seine-Eure se réserve le droit de faire exécuter l'accès à la charge de l'acquéreur lorsque les conditions techniques de réalisation le nécessitent. Sur la parcelle Nord, une ligne Très Haute Tension passe au dessus du terrain. Cet espace est donc considéré comme Non Aedificandi. Tout projet d'aménagement ou de construction devra être soumis au concessionnaire RTE.

**b.** Dès l'ouverture au public des voies, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi. Il pourra interdire ou limiter, sur tout ou partie de ces voies, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

### **2. Entretien**

L'entretien des voies, réseaux et autres espaces libres publics, sera assuré par la Communauté d'agglomération Seine-Eure et les concessionnaires concernés.

## **ARTICLE 16 - CLOTURES**

Les clôtures sont obligatoires, elles devront respecter les prescriptions définies par le présent cahier des charges de cession de terrains.

Les clôtures ne devront pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

Le type de la clôture et leur implantation devront faire l'objet d'un plan et descriptif lors du dépôt de permis de construire.

L'intégration des clôtures dans le paysage sera recherchée avec le concours de la Communauté d'agglomération Seine-Eure dont l'accord sera nécessaire avant tout début d'exécution.

### **✓ Clôture et portails en façade de parcelle**

Les clôtures implantées en limite de parcelle seront constituées d'un treillis soudé métallique plat maille 55 x 200 mm et 3 fils 8/6/8 sur poteaux métalliques adaptés pour réglage sur les pentes du terrain. La hauteur des clôtures est fixée à 2.00 mètres pour le secteur Nord.

Les clôtures de couleur verte - RAL 6005 - seront de préférence doublées d'une haie végétale.

Les portails battants ou coulissants seront en bois ou en acier ajouré sur les 2/3 supérieur minimum, d'une hauteur de 2 m maximum, d'une largeur comprise entre 5 et 7 m, de couleur sombre en harmonie avec la clôture.

Un portillon de forme et finition identiques au portail pourra être réalisé au droit de l'accès à la parcelle.

### **✓ Clôture entre parcelles**

Les clôtures seront constituées par un treillis métallique sur support adapté de même hauteur que le grillage, de couleur vert sombre. Il n'y aura pas de soubassement plein.

La hauteur des clôtures sera fixée à 2,00 mètres.

#### **✓ Sur le secteur Nord, sur la commune de VIRONVAY :**

Une limite latérale sera plantée sous forme de haie ou de brise vent de forme libre ou taillée.

#### **✓ Sur le secteur Sud, sur les communes de HEUDEBOUVILLE et FONTAINE-BELLENGER**

Les deux limites séparatives latérales entre deux parcelles seront plantées de haie ou de brise vent de forme libre ou taillée.

### **✓ Accompagnement**

La signalisation à l'intérieur de chaque parcelle sera faite par des panneaux de faible hauteur.

Le type de matériel d'éclairage extérieur de la parcelle ainsi que la nature de la lumière et son intensité seront harmonisés avec l'éclairage public de la ZAC « Ecoparc 4 ».

L'éclairage des façades et des zones de circulation accroché aux façades sera intégré à l'architecture du bâtiment.





## **ARTICLE 17 - PLANNING D'EXECUTION**

L'acquéreur devra, préalablement à l'exécution de ses travaux, mettre au point avec la Communauté d'agglomération Seine-Eure, un planning prévisionnel d'équipement du terrain et de construction des bâtiments. A cet effet, l'acquéreur précisera les périodes d'interventions des différents corps d'état sur ses chantiers et en particulier le calendrier de démarrage de ses chantiers et les dates de mise en service des installations.

L'acquéreur devra tenir la Communauté d'agglomération Seine-Eure informée de toute modification apportée au planning.

## **ARTICLE 18 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE : DESSERTE DES TERRAINS**

La Communauté d'agglomération Seine-Eure exécutera tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux, conformément au dossier de réalisation de la ZAC « Ecoparc 4 » et à leurs éventuelles modifications, destinés à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserves que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou de ses annexes, la Communauté d'agglomération Seine-Eure s'engage à exécuter 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 Cahier des Charges de Cession de Terrains.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1. Voirie : la desserte de voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.
2. Réseaux divers : la Communauté d'agglomération Seine-Eure se chargera de la réalisation des infrastructures des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés. Ces réseaux sont implantés en tranchée commune sous les noues de collecte des eaux pluviales.

### **VOIRIE**

#### **a) Desserte provisoire**

La Communauté d'agglomération Seine-Eure s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur, au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (déclaration d'ouverture de chantier), une voirie provisoire permettant l'accès au chantier. Pour les branchements de chantier en terme de fluides (eau, électricité, gaz) l'acquéreur prendra attache auprès des concessionnaires concernés. Dans la mesure du possible, ces branchements de chantier seront prévus pour être utilisables en branchements définitifs.

#### b) Desserte définitive

La Communauté d'agglomération Seine-Eure s'engage également, conformément au présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, l'acquéreur est tenu de communiquer à la Communauté d'agglomération Seine-Eure son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 12 ci-dessus.

### **RESEAUX DIVERS**

#### a) Assainissement des eaux usées

Le réseau sera de type séparatif.

Toute demande de branchement devra être faite auprès du concessionnaire concerné.

Le système d'assainissement public n'a pas vocation à traiter les effluents d'origine industrielle. En cas d'accident ou de problème sur le site, le pétitionnaire doit faire son affaire du traitement de ses eaux industrielles polluées (même en cas d'incendie).

Toutefois la collectivité peut, sous certaines conditions, autoriser le rejet de ces effluents dans le réseau d'assainissement public des eaux usées.

Il est dans ce cas nécessaire de contacter le service environnement de la Communauté d'agglomération Seine-Eure (02.32.50.85.86) afin de mettre en place un arrêté d'autorisation de rejet ainsi qu'une convention de rejet, conformément à l'article 1331-10 du code de la Santé Publique.

#### b) Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales du domaine public sont traitées par des noues situées en bordure de voirie et fonctionnant en série. A l'aval de ces noues des bassins d'infiltration et de régulation complètent le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales.

L'acquéreur devra déverser vers le domaine public un débit de fuite limité 1 litre/seconde/hectare dans la boîte de branchement de 60x60 prévue à cet effet.

#### c) Alimentation en eau potable

La Communauté d'agglomération Seine-Eure a mis en place un réseau public assurant l'alimentation de modifier éventuellement la pression délivrée par le réseau public, en fonction des caractéristiques de ses installations.

L'acquéreur devra mettre en place une protection du réseau public contre les retours d'eau, notamment en cas de suppression du site.

Toute demande de branchement devra être faite auprès du concessionnaire concerné.

#### d) Alimentation en eau industrielle

La Communauté d'agglomération Seine-Eure s'assurera de la mise en place d'un réseau d'eau industrielle. Son utilisation (eau épurée désinfectée de station d'épuration) est limitée à certains usages définis par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (D.D.A.S.S.) : « utilisation d'eaux usées épurées, aux fins d'arrosage ou d'irrigation, de lavage de véhicules et de gestion de voiries et réseaux est mise en œuvre selon les règles de l'art ». Les prescriptions d'utilisation sont définies dans un arrêté de la Préfecture.

Toute demande de branchement devra être faite auprès du concessionnaire concerné.

#### e) Electricité

La Communauté d'agglomération Seine-Eure a mis en place l'infrastructure permettant à ENEDIS et au SIEGE d'assurer la mise en place des réseaux d'alimentation en câble souterrain, en haute, moyenne et basse tensions. La desserte de la zone a fait l'objet d'une convention entre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et les organismes précités.

Toute demande de branchement devra être faite auprès des concessionnaires concernés.

Au titre des dispositions du décret du 20 mars 1970, l'acquéreur doit mettre à disposition d'ENEDIS les terrains ou locaux destinés aux postes de transformation de distribution publique d'électricité. L'implantation ou les caractéristiques de ceux ci doivent être conformes aux spécifications d'ENEDIS qu'il appartient à l'acquéreur de se faire préciser directement par ces services. Cette mise à disposition donnera lieu à l'établissement de conventions particulières entre l'acquéreur et ENEDIS.

#### f) Gaz naturel

La Communauté d'agglomération Seine-Eure a mis en place l'infrastructure permettant à GRDF d'assurer la mise en place d'un réseau de gaz desservant l'ensemble de la zone. Cette desserte a fait l'objet d'une convention entre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et GRDF.

Toute demande de branchement devra être faite auprès du concessionnaire concerné. Les compteurs, dans la mesure du possible, seront implantés en limite de terrains pour assurer leur accessibilité.

Création d'une servitude : Toute construction est interdite sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre du réseau du Distributeur.

#### g) Télécommunications, boucle locale haut débit, génie civil

La Communauté d'agglomération Seine-Eure envisage le déploiement dans le ZAC d'un réseau de télécommunication à haut débit. Ce réseau sera activé par « Eure Seine » société délégataire de la CASE qui permet tout opérateur de télécommunications d'offrir des services aux acquéreurs des lots.

#### h) Eclairage public des voies

La Communauté d'agglomération Seine-Eure s'assurera de la mise en place du réseau d'éclairage public.

#### i) Plantations espaces verts publics - Mobilier urbain et signalisation

La Communauté d'agglomération Seine-Eure réalisera à ses frais les plantations sur les parcelles publiques en limite du domaine privé, y compris l'entretien.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure assurera la signalétique du parc d'activités « Ecoparc 4 » dans la continuité du Parc « Ecoparc 3 » et des dispositions adaptées pour l'ensemble de ses parcs d'activités.

### **ARTICLE 19 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE**

En cas d'inexécution par la Communauté d'agglomération Seine-Eure des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'acquéreur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans un délai de trois mois, de réclamer à la Communauté d'agglomération Seine-Eure une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

### **ARTICLE 20 - RACCORDEMENT DES LOTS**

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre l'acquéreur, la Communauté d'agglomération Seine-Eure et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Tout raccordement sur des ouvrages publics réceptionnés ou non ne pourra se faire par l'acquéreur sans l'accord de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire, dont les principales règles et précautions à respecter ont été définies en annexe du Cahier des Prescriptions particulières de chantier et installations provisoires.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. L'acquéreur sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

L'acquéreur sera soumis au régime des permissions de voirie dont la demande sera adressée à la Communauté d'agglomération Seine-Eure pour accord requis 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

Les branchements au réseau public (eau potable, assainissement, gaz, électricité) seront obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur.

Aucune tranchée ne pourra être réalisée sous domaine public sans un accord préalable des services techniques de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Les demandes de branchement devront être faites auprès des concessionnaires concernés.

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

Il aura le droit, après autorisation de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements sous les chaussées provisoires uniquement.

Pour les chaussées définitives, les travaux de raccordement aux réseaux se feront par fonçage ou en empruntant les batteries de fourreaux sous voirie mises en place par la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Cette prescription concerne les parcelles qui ne longent pas les noues sous lesquelles sont situées les tranchées communes regroupant l'ensemble des réseaux desservant la zone.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, leur couverture végétale devant alors être conforme aux prescriptions du cahier des charges de cession de terrains. Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leurs sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

L'acquéreur sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés.

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

## **ARTICLE 21 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR DES LOTS**

L'acquéreur devra remplir et retourner à la Communauté d'agglomération Seine-Eure dans les plus brefs délais possibles le document sur ses besoins en équipements.

**De façon générale et avant tout commencement de travaux sur les terrains concernés, l'acquéreur devra prendre contact auprès des services techniques de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, afin d'établir les conditions d'intervention à partir des ouvrages existants. Ce contact permettra, entre autres, de faire un état des lieux du domaine public avant le démarrage des travaux, afin de prévoir une remise à l'état initial après travaux.**

### **1. Voirie et circulation**

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc. ...) devront être conformes aux prescriptions émises par la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit de la Communauté d'agglomération Seine-Eure dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

Les accès seront implantés de façon à ne pas supprimer de candélabres et à permettre la continuité des cheminements piétonniers et hydrauliques sur le domaine public.

Les abords des bandes de roulement seront conservés si possible en espaces naturels, sans bordures dépassant le niveau de la bande de roulement, sauf contraintes particulières liées au guidage des eaux de ruissellement.

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du cahier des charges de cession de terrains.

La voirie devra éviter les cicatrices sur le terrain naturel en épousant au maximum le relief existant. A défaut, un réaménagement paysager complet devra être exécuté en fonction du contexte végétal, en conformité avec les prescriptions du cahier des charges de cession de terrains.

## **2. Assainissement**

### **2.1 Eaux usées**

#### **2.1.1 Eaux usées domestiques**

L'acquéreur pourra raccorder ses eaux usées domestiques sur les boîtes de branchements existantes en limite de propriété.

L'acquéreur est tenu de spécifier à la Communauté d'agglomération Seine-Eure la nature, ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Le branchement sur le domaine public devra être réalisé par l'organisation exploitant le réseau de la CASE et sera à la charge du pétitionnaire.

#### **2.1.2 Eaux industrielles**

Le système d'assainissement public n'a pas vocation à traiter les effluents d'origine industrielle. En cas d'accident ou de problème sur le site, le pétitionnaire doit faire son affaire du traitement de ses eaux industrielles polluées, même en cas d'incendie.

Toutefois, la collectivité peut, sous certaines conditions, autoriser le rejet de ces effluents dans le réseau d'assainissement public des eaux usées.

Il est dans ce cas nécessaire de contacter le service environnement de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, afin de mettre en place un arrêté d'autorisation de rejet ainsi qu'une convention de rejet, conformément à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

Les rejets, qui, après traitement, ne correspondraient pas aux valeurs admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés et évacués par des organismes spécialisés portés à la connaissance de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

## **2.2 Eaux pluviales**

L'aménagement de la ZAC « Ecoparc 4 » s'inscrit dans l'objectif d'infiltrer au maximum dans le sol les eaux météorites pour alimenter naturellement la nappe phréatique et tout en utilisant la capacité auto-aspiration du sol.

L'acquéreur devra donc limiter le déversement des eaux pluviales vers le domaine public à un débit de fuite de 1 litre par seconde et par hectare, pour l'ensemble du site en prenant en compte une pluie d'occurrence centennale. La teneur en hydrocarbures des eaux rejetées vers le domaine public ne devra dépasser 5 mg/l, la technique employée pour aboutir à ce résultat étant laissée au libre choix de l'acquéreur. De manière globale, l'acquéreur devra réaliser une note hydraulique justifiant ses installations et s'inscrivant dans le Dossier loi sur l'eau de la ZAC.

## **3. Alimentation en eau potable**

L'acquéreur aura à sa charge tous travaux de branchements en domaine privé jusqu'à la limite du domaine public. Il aura également à sa charge les compléments de défense incendie liés à la nature de l'activité (bâches, sprinkler...).

L'acquéreur devra mettre en place tout système nécessaire pour éviter des retours d'eau depuis ses réseaux internes vers le réseau public. En particulier, il sera prévu un disconnecteur sur le réseau de défense incendie en cas de mise en place d'un surpresseur.

Le branchement sur le domaine public devra être réalisé l'exploitant du réseau de la CASE et sera à la charge de l'acquéreur.

## **4. Télécommunications, boucle locale haut débit**

Réseau téléphonique : l'acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par le concessionnaire concerné.

## **5. Electricité**

Il appartiendra à l'acquéreur de faire réaliser à ses frais les équipements nécessaires à son raccordement au réseau situé à l'extérieur du terrain cédé.

Le poste de livraison et le transformateur seront situés dans le bâtiment principal (usine ou bureau) en un point et suivant les modalités fixées en accord avec la Communauté d'agglomération Seine-Eure et ENEDIS.

## **6. Branchement au réseau de gaz**

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz, frais comprenant l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

## **7. Prévention des nuisances diverses**

L'acquéreur devra remettre à la Communauté d'agglomération Seine-Eure une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner.

L'acquéreur devra remettre à la Communauté d'agglomération Seine-Eure, en même temps que le dossier « projet », un dossier « pollutions » précisant les moyens envisagés en vue de lutter contre :



### ✓ Lutter contre la pollution atmosphérique

Conformément à la loi sur l’Air du 30 décembre 1996, l’acquéreur doit prévoir un traitement et une télésurveillance des effluents atmosphériques attendus de ses installations.

L’acquéreur devra soumettre auprès des services compétents, et informera la Communauté d’agglomération Seine-Eure, des dispositifs qu’il compte mettre en place pour prévenir la pollution atmosphérique et qui porteront notamment sur : le processus de fabrication, la réduction des émissions, la dispersion des gaz et aérosols. Les dispositifs respecteront les normes imposées par les textes législatifs ou réglementaires applicables au cas d’espèce.

### ✓ Les déchets

L’acquéreur devra respecter les textes législatifs et réglementaires relatifs aux déchets solides et liquides. La Communauté d’agglomération Seine-Eure ne pourra se charger de l’enlèvement des déchets industriels.

La Communauté d’agglomération Seine Eue en charge des déchets produits par les ménages n’étant pas astreint à une collecte publique envisage de faire classer le périmètre de la ZAC en zone de non-collecte publique.

L’acquéreur ne devra en aucun cas effectuer sur le terrain les opérations suivantes : mise en décharge de résidus de quelque nature que ce soit, incinération de résidus en plein air, dilution des déchets pour les évacuer dans le sol ou dans les réseaux publics.

A la demande de la Communauté d’agglomération Seine-Eure, l’acquéreur devra être à même de justifier qualitativement et quantitativement la destination des déchets qui auront à être évacués directement ou par l’intermédiaire d’une société tierce.

### ✓ Autres nuisances

L’acquéreur est tenu de s’assurer que son activité n’émettra pas de nuisances sonores au-dessus du seuil admis par la réglementation. Il en est de même pour toute autre pollution, nuisance, notamment olfactive. Chaque fois que l’acquéreur modifiera son activité, en générera de nouvelles, il veillera par anticipation à en évaluer l’impact en matière de nuisance, pollution. Il cherchera toujours à respecter une évolution programmée, annoncée de la réglementation.

## **ARTICLE 22 - COORDINATION DES TRAVAUX ET DEROULEMENT DU CHANTIER**

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et des concessionnaires concernés son accord sur la puissance électrique installée, les débits d'eau qui seront nécessaires et les débits moyens ayant servi au calcul des avants projets de réseau. Il s'engagera à ne pas dépasser ces puissances et débits donnés sauf accord de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de l'acquéreur, le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis sus-visé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, l'acquéreur réglerait le coût de ces renforcements à la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

L'acquéreur est tenu de respecter les clauses du cahier des prescriptions particulières de chantier et des installations provisoires fournis par la Communauté d'agglomération Seine-Eure, annexé au présent Cahier des Charges.

L'acquéreur s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement complet de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Communauté d'agglomération Seine-Eure, sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

En cas de mise en demeure de faire, adressée par la Communauté d'agglomération Seine-Eure demeurée infructueuse, celle-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

## **ARTICLE 23 - RECOLEMENT DES OUVRAGES**

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration attestant l'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée à la Communauté d'agglomération Seine-Eure, les documents suivants :

- Un plan de récolement des réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous le domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernées. Mention sera faite de la nature des équipements et de leurs caractéristiques techniques,
- Le fichier informatisé desdits plans de récolement.

## **ARTICLE 24 – DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES**

Il est précisé que le titre II du cahier des charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC « Ecoparc 4 », constaté par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

## **TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS**

---

### **ARTICLE 25 - SERVITUDES**

L'acquéreur supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC « Ecoparc 4 ».

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que la Communauté d'agglomération Seine-Eure entendrait implanter sur la ZAC (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction, ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

L'acquéreur sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et du service public intéressé et sous leur contrôle.

#### **✓ Etablissements soumis à la législation sur les établissements classés.**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des obligations liées à la législation sur les établissements classés pour la protection de l'environnement, notamment en ce qui concerne les zones de protection (éloignées et rapprochées) qui devront être intégrées dans le périmètre de sa propriété. Il en sera de même en cas d'extension ou de changement d'activité après construction; toutes mesures devront être alors prises par le propriétaire du site pour intégrer toutes les contraintes à l'intérieur des limites de la propriété sans qu'il puisse être créé de servitudes sur les propriétés voisines.

L'acquéreur fournira à la Communauté d'agglomération Seine-Eure le plan de masse où figurent les zones de protection si elles existent.

### **ARTICLE 26 - ENERGIE**

Il est demandé à l'acquéreur d'apporter un soin particulier à la conception des éléments qui influenceront sur la consommation d'énergie et de présenter à la Communauté d'agglomération Seine-Eure, en même temps que le dossier « projet », un dossier « énergie » explicite sur les options retenues (solaire, photovoltaïque ou thermique, géothermie, bois, etc. ...) en précisant la consommation annuelle en Kwh/m<sup>2</sup> de surface de plancher et la part d'énergie obtenue par des sources renouvelables.

En particulier, l'acquéreur veillera à assurer une isolation thermique rigoureuse de ses réseaux de transport de chaleur, ainsi que de ses bâtiments en général.

## **ARTICLE 27 - PUBLICITE**

Toute publicité est interdite sur le terrain.

Une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par la Communauté d'agglomération Seine-Eure et à ses frais à l'entrée du Parc d'Activités.

## **ARTICLE 28 - GESTION DES ESPACES VERTS**

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

### **1°) Utilisation des sols :**

La Communauté d'agglomération Seine-Eure se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par elle, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot.

Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de l'acquéreur sera soumis, par celui-ci, à l'agrément de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

### **2°) Aménagement des espaces verts :**

La réception provisoire des travaux d'aménagements d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros œuvre de chaque tranche.

## **ARTICLE 29 - TENUE DU LOT**

L'acquéreur s'engage à :

- ✓ Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- ✓ Entretenir et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les trois ans au maximum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.
- ✓ Réparer et repeindre au moins tous les trois ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.
- ✓ Autoriser la Communauté d'agglomération Seine-Eure ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, l'acquéreur manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de l'acquéreur.

### **ARTICLE 30 - ASSURANCES**

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

L'acquéreur devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause, compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

### **ARTICLE 31 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES**

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure subroge en tant que de besoin l'acquéreur dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

1°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, l'acquéreur pourra :

- a. mettre en demeure la Communauté d'agglomération Seine-Eure, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant.
- b. si la Communauté d'agglomération Seine-Eure ne s'est pas exécutée dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 6 du présent cahier des charges.

2°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de l'acquéreur et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, la Communauté d'agglomération Seine-Eure pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 6, ou bien à son initiative :

- a. demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5% de la valeur de cession du terrain.
- b. demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.

Dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

### **ARTICLE 32 - INSERTION**

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse en outre portée aux dits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrains, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable à la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Ainsi, l'officier ministériel ou l'acquéreur qui procéderait à la passation de tout acte de vente (ou de location) en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

### **ARTICLE 33 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges de cessions de terrains feront la Loi entre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et l'acquéreur, qu'entre ces derniers entre eux. Jusqu'à la cession du dernier lot, la Communauté d'agglomération Seine-Eure se réserve le droit de modifier ou de compléter les dispositions du présent cahier des charges de cession et celles du plan masse relatives aux lots non cédés sans qu'aucun des acquéreurs, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.

Les dispositions du présent cahier des charges ne pourront être modifiées qu'après l'accord de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, si elle est encore propriétaire des lots, que la demande des intéressés.

### **ARTICLE 34 - SUBSTITUTION**

Chaque lot de terrains ou de droits immobiliers cédés par la Communauté d'agglomération Seine-Eure dans le cadre de l'opération d'aménagement forme un tout indivisible pour l'application du présent cahier des charges et du règlement de chantier. En conséquence, dans tous les cas où la personnalité de l'acquéreur serait amenée à disparaître, il devra obligatoirement se substituer pour rendre lieux et places, tant dans ses droits que dans ses obligations, une et une seule personne morale ou physique.

### **ARTICLE 35 - PIECES ANNEXES**

A ce cahier des charges de cession, se trouvent indissolublement annexés :

- ✓ Le cahier des prescriptions paysagères d'aménagement de la ZAC - Annexe 1
- ✓ Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et techniques - Annexe 2
- ✓ Le cahier des prescriptions particulières de chantier - Annexe 3
- ✓ Le plan d'aménagement de la ZAC - Annexe 4
- ✓ Le dossier de réalisation de la ZAC « Ecoparc 4 » - Annexe 5

Le présent cahier des charges de cessions de terrains a été établi par la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

A LOUVIERS, le

Le Président,

Mention manuscrite « Lu et accepté »

L'acquéreur

A,  
Le