

PARC D'ACTIVITES DE DOUZY



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – PREAMBULE

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU LUXEMBOURG

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 5 – DUREE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

DOCUMENT INTERNE

ARTICLE 1 – PREAMBULE

La Zone d'activité de Douzy, créée initialement par le Conseil Départemental des Ardennes a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et industrielles. Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ayant pour objet la réalisation de ce parc d'activités a été créée sur une surface de 106 ha couvrant trois secteurs du territoire de Douzy.

Par délibération du 29 février 2008, le Conseil départemental des Ardennes a approuvé le dossier de création de la ZAC de Douzy ; par délibération du 5 novembre 2010, il a approuvé le dossier de réalisation.

L'arrêté préfectoral de création de ZAC a été délivré le 1er juillet 2009 (arrêté préfectoral n°2009/211) et l'arrêté préfectoral portant approbation du programme des équipements publics le 13 avril 2011 (arrêté préfectoral n°2011-227).

Par délibération du 16 août 2010, la commune de Douzy a modifié le Plan Local d'Urbanisme pour le rendre compatible avec la ZAC.

Par acte notarié du 30 novembre 2012, La Communauté de Communes des Portes du Luxembourg a racheté les terrains concernés au Conseil Départemental pour les aménager en lotissements à vocation d'accueillir des activités artisanales et industrielles.

Par convention en date du 2 février 2015, la gestion de la voirie primaire de la ZAC a été transférée à la commune de Douzy, la gestion des ouvrages hydrauliques (bassins de rétention, noues, ouvrages de régulations) a été transférée à la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg.

Le présent Cahier des Charges a pour but de fixer les obligations incombant à la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg et à l'acheteur.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à l'entreprise mentionnée en annexe du présent cahier des charges.

L'acheteur pourra aménager le terrain acquis, en vue de le céder ultérieurement à des constructions à usage d'activités artisanales et industrielles.

Ces dernières constructions devront être édifiées conformément au document d'urbanisme en vigueur et au cahier des prescriptions architecturales annexé au présent cahier des charges de cession de terrains.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU LUXEMBOURG

La Communauté de Communes des Portes du Luxembourg informe que le terrain cédé est libéré de toute contrainte archéologique.

La Communauté de Communes des Portes du Luxembourg ne garantit aucune portance sur le lot cédé.

La Communauté de Communes des Portes du Luxembourg remettra à l'acheteur les éléments et plans techniques nécessaires à la réalisation des futurs aménagements de l'acheteur.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU LUXEMBOURG

La Communauté de Communes des Portes du Luxembourg s'engage à faire respecter le document d'urbanisme en vigueur et le cahier des prescriptions architecturales annexé au présent cahier des charges aux futurs acquéreurs.

Avant la vente, ou au moment de celle-ci, la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg signera avec l'acquéreur une convention spécifique d'autorisation de rejet des effluents au réseau d'eaux usées public et de restitution des eaux pluviales au réseau de fossés publics annexée au présent cahier des charges qui fixent les conditions de rejet des eaux usées domestiques, des effluents industriels et des eaux pluviales dans les réseaux publics de collecte.

Elle s'engage à faire respecter rigoureusement cette convention spécifique aux futurs acquéreurs.

ARTICLE 5 – DUREE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif substitué.

ANNEXE I – CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

PARC D'ACTIVITES DE DOUZY

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTE LA ZAC

Article 1 :

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit avoir accès à la voie publique ou privée, directement.

Afin de limiter les franchissements et la segmentation des noues qui diminueraient son impact paysager, **les entrées pourront être couplées par deux.**

Pour une meilleure lisibilité des accès et dans le but de faciliter la circulation des véhicules, **une marge de recul est imposée** au niveau de l'entrée (cf. art.6 du PLU).

Il est possible de créer un accès piéton de petite dimension, en plus de l'accès véhicule.

Enfin, il est demandé de **faire figurer les accès au permis de construire**, en indiquant les différents éléments de sa composition.

Article 2 :

L'objectif de ces prescriptions est de bien différencier la limite entre l'espace public et l'espace privé. Afin d'obtenir une insertion paysagère de valeur, le traitement des limites de parcelles doit être homogène et de qualité.

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, celle-ci devra avoir **une hauteur maximale de clôture de 2 mètres**. D'autre part elle sera constituée d'une **grille** ou d'un **grillage** doublé ou non de haies végétales. Afin de marquer la transition entre l'espace rural et le Parc d'activités, les clôtures, en limite de la voie ferrée et du bois de Lamécourt, devront être **doublées d'une haie végétale**.

Dans un souci d'homogénéité de la zone, il est recommandé d'utiliser un grillage de **couleur sombre** : vert foncé.

D'autre part, il pourra être autorisé une hauteur de palplanche en béton en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Elle ne devra toutefois pas être visible sur plus de 20 cm.

Article 3 : Aspect extérieur

Dans la mesure où elles ne viennent pas en opposition avec le document d'urbanisme de la commune, l'aspect extérieur des bâtiments se conformera aux prescriptions suivantes :

- Architecture :

Le long de la RD 8043 : les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée. La volumétrie des bâtiments sera simple. Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

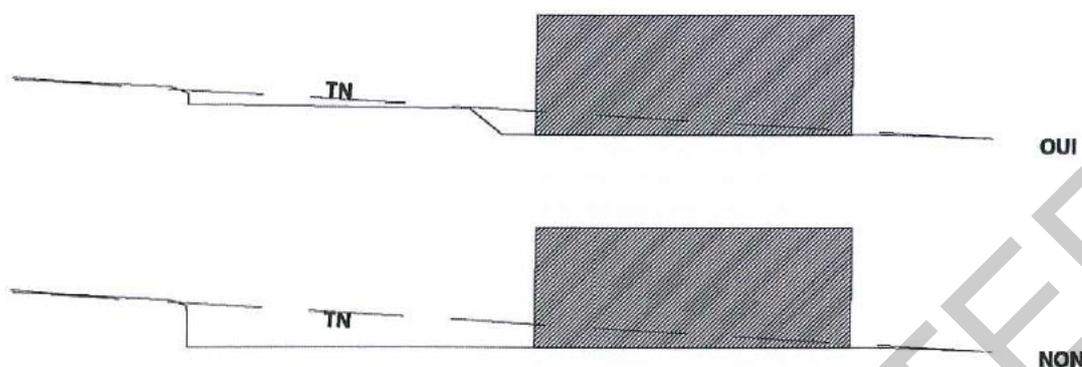
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés. Au-delà de 30 mètres de long, à fortiori si elles sont pleines, les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

- Adaptation au terrain :

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain :



- Couleur et matériaux :

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton...) les teintes issues des laquages industriels et d'application in situ seront choisies de préférence dans le nuancier suivant : Ral 1011, Ral 3003, Ral 5020, Ral 6006, Ral 6007, Ral 6008, Ral 6010, Ral 6014, Ral 6022, Ral 6025, Ral 6026, Ral 6028, Ral 7013, Ral 7022, Ral 7024, Ral 8001, Ral 8004, Ral 8007, Ral 8008, Ral 8011, Ral 8012, Ral 8015, Ral 8016, Ral 8017, Ral 8023, Ral 8024.

Les couleurs claires et vives seront à proscrire. Dans tous les cas c'est la qualité du projet architectural qui déterminera la bonne tonalité. En toiture, les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires - plaques sombres).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts est proscrit. Matériaux préconisés : le béton : brut poli, lasuré, banché.

- Eclairage :

L'ensemble de la zone sera éclairé depuis les voies publiques. Cet éclairage sera éventuellement complété par un éclairage au sol en direction des façades, il sera de même intensité pour tous les lots. L'éclairage basse tension sera privilégié.

- Locaux et équipements techniques :

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

- Les espaces d'exposition :

Il est conseillé de réserver un espace en façade d'entreprise pour permettre l'exposition de produits, quelque soit le type d'entreprise. Une marge de recul étant exigée par le règlement du PLU dans l'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'espace d'exposition s'organisera sur une bande définie par cette marge de recul (ce qui est également cohérent avec les préconisations sur les accès aux parcelles).

Il est recommandé d'apporter un traitement paysager à ces espaces.

- Les enseignes sur façades :

Elles ne pourront pas se situer au-dessus de la façade ou de l'acrotère, ni occuper plus de 1/3 du linéaire de façade. La hauteur maximale des lettrages sera de 1.50 mètres.

En façade principale un bandeau n'excédera pas 2mx15m. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Article 4 : Stationnement

Il est recommandé de mutualiser les parkings. Ce regroupement vise à éviter l'éparpillement du stationnement sur la parcelle au profit d'une seule unité de parking au coeur de l'îlot ou en bande de parcelle en parcelle.

Article 5 : Espaces libres et plantations

La partie de terrain, non couverte par les constructions, voiries et aires de stationnement, doit être aménagée en espaces paysagers conformément au règlement du PLU de DOUZY. A noter que les pentes des remblais ou déblais seront végétalisées par des couvre-sol sur bâche biodégradable, le gazon est à éviter. L'interdistance entre les plantations sera large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. Il faut donc anticiper sa taille adulte et ne pas planter trop près des bordures de voirie et des bâtiments. La plantation de couvre-sols persistants est recommandée.

Stationnements et plantations

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes.

Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet avec un nombre impair de plants (3 à 7 maximum). La taille des arbres sera au minimum du 16/18 (diamètre du tronc en cm à 1 mètre du sol). Le nombre d'arbres est de 1 pour 4 places de stationnement.

Schéma de plantations à privilégier

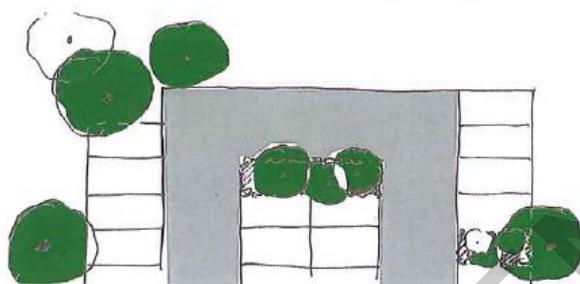
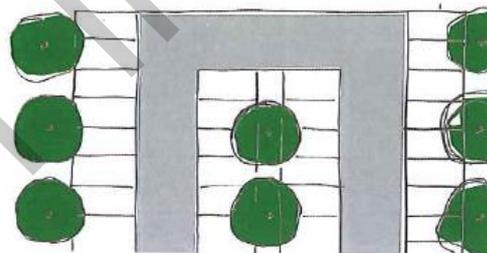


Schéma de plantations à éviter



ANNEXE II – NOTICE GESTION DES EAUX PLUVIALES

PARC D'ACTIVITES DE DOUZY

La gestion des eaux pluviales devra être conforme avec les dispositions inscrites dans le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Elle devra notamment respecter les règles suivantes :

- 1) Les eaux pluviales des voiries secondaires seront redirigées vers les fossés de la voirie primaire par des fossés spécifiques sauf contrainte technique forte avec autorisation expresse de la CCPL.
- 2) Les eaux pluviales des parcelles seront restituées, en un seul point, vers les noues périphériques conçues pour la régulation et le tamponnement des eaux pluviales de la zone d'activités, sauf contrainte technique forte avec autorisation expresse de la CCPL.
- 3) La restitution des eaux pluviales des parcelles ne devra pas se faire dans les fossés de la voirie sauf indication contraire de la CCPL.
- 4) Le système de collecte interne des eaux pluviales de chaque parcelle devra être équipé, avant rejet dans le réseau public, d'un ouvrage équipé d'une vanne d'obturation, actionnable en cas de pollution accidentelle et permettant le pompage des produits incriminés.
- 5) L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales fera l'objet d'un entretien régulier par le propriétaire.
- 6) Une convention spécifique de restitution d'eaux pluviales au réseau public de fossés et noues est signée entre la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg et l'acquéreur. Cette convention figure en annexe 3 du présent cahier des charges de cession de terrain.

ANNEXE III – CONVENTION SPECIFIQUE D’AUTORISATION DE REJET DES EFFLUENTS AU RESEAU D’EAUX USEES PUBLIC ET DE RESTITUTION DES EAUX PLUVIALES AU RESEAU DE FOSSES PUBLICS

PARC D’ACTIVITES DE DOUZY

Commune : DOUZY

Secteur : Parc d'activités de Douzy

Références :

- Code de la Santé publique (article L1331-10) ;
- Code Civil (article 640) ;
- Code général des collectivités territoriales (articles L.2224-7 à L.2224-11 et R. 2224-6 à 22) ;
- Décret n°2006-503 du 2 mai 2006 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, mentionnées aux articles L.2224-8 et L. 2224-10 du CGCT ;
- Arrêté ministériel du 22 décembre 1994 modifié par arrêté ministériel du 16 novembre 1998 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées mentionnées aux articles L.2224-8 et L.2224-10 du CGCT ;
- Arrêté ministériel du 22 décembre 1994 relatif à la surveillance des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées mentionnées aux articles L.2224-8 et L.2224-10 du CGCT ;
- Arrêté préfectoral de création de ZAC n° 2009/211 du 1^{er} juillet 2009 ;
- Arrêté préfectoral N°2010/223 portant autorisation de rejet des eaux pluviales de la ZAC de Douzy au titre de la loi sur l'eau ;
- PLU de Douzy.

Entre les soussignés :

Monsieur _____, Président de la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg, autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil Communautaire en date du _____.

et Monsieur _____,
Gérant de la Société _____
(Siret n° _____),
dont le siège est fixé à _____,

Il a été exposé :

Dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC de Douzy,
la Société doit :

rejeter les eaux usées domestiques au réseau eaux usées ;

rejeter les effluents industriels, après traitement adapté mis en œuvre par la Société, au réseau public de fossés ;

restituer les eaux pluviales de la parcelle au réseau public de fossés et noues de stockage et de régulation afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales ;

La Communauté de Communes des Portes du Luxembourg et la Commune de Douzy prennent en charge :

le transport des eaux usées domestiques jusqu'à la station d'épuration de Bazeilles, gérée par le Syndicat d'Assainissement du Val de Givonne et de Magne, où ils seront traités avant rejet ;

le transport et le stockage des eaux pluviales lors des événements pluvieux rares, puis la restitution au ruisseau du Boulacourt ;

le transport des effluents industriels, après traitement, jusqu'au ruisseau du Boulacourt.

Ceci exposé, il a été convenu :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objectifs de fixer les conditions de rejets des eaux usées domestiques, des effluents industriels et des eaux pluviales au système d'assainissement public, en vue de protéger le fonctionnement de la station d'épuration et les milieux récepteurs et de maîtriser les débits d'écoulements des eaux pluviales.

Elle répartit les obligations respectives de chacune des parties : l'aménageur (désigné « société » dans la présente convention), la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg.

ARTICLE 2 : ETENDUE DE LA CONVENTION

La présente convention porte sur les terrains :

- d'une superficie de :m²,
- situés dans le Parc d'Activités de Douzy,
- référence cadastrale section n°.....,

L'annexe 1 de la présente convention, produite par la Société, fournit le plan de situation.

Sur le plan, est délimitée l'emprise des terrains privés concernés et est précisée la localisation des ouvrages suivants :

réseau de collecte interne des eaux usées domestiques et point de rejet,

réseau de collecte interne des effluents industriels et ouvrages de pré-traitement et traitement et point de rejet,

système de recueil des eaux pluviales et ouvrage de stockage et restitution des eaux pluviales de la parcelle au domaine public et point de rejet.

ARTICLE 3 : OBLIGATIONS DE LA SOCIETE

La Société s'engage à :

[X] réaliser un réseau de collecte interne des eaux usées domestiques, indépendant du réseau de process industriel, qu'il raccorde au réseau public d'eaux usées ;

L'annexe 2 de la présente convention, produite par la Société, détaille l'estimation de la pollution domestique rejetée (nombre d'employés, wc, douches etc. et si besoin à la demande de la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg, une note de calcul sera fournie afin d'établir plus précisément la charge de pollution, débits, volume, fréquence).

L'annexe 4 de la présente convention, produite par la Société, représente, à une échelle adaptée, le plan masse des ouvrages et les plans de détails.

[X] réaliser un réseau de collecte interne des eaux de process, et les ouvrages de traitement requis, raccordés au réseau public de fossé (point de rejet distinct des eaux pluviales) ;

L'annexe 3 de la présente convention, produite par la Société, précise la nature des effluents industriels bruts, leurs caractéristiques physico-chimiques, les débits et volumes produits, leurs fréquences, les risques éventuellement associés, les pré-traitements et traitement réalisés par la société, leurs performances, la gestion des sous-produits, l'implantation du point de rejet au réseau public de fossé et les mesures d'autocontrôle prévues.

[X] réaliser sur ses terrains, un réseau de collecte des eaux pluviales avec système de sectionnement avant rejet en un seul point sauf dérogation technique dans le réseau public permettant d'isoler le réseau interne en cas de pollution accidentelle afin d'éliminer celle-ci conformément à la réglementation applicable ;

L'annexe 4 de la présente convention, produite par la Société, représente, à une échelle adaptée, le plan masse des ouvrages et les plans de détails.

[X] réaliser un entretien régulier de ses ouvrages de collecte (eaux usées, eaux de process, eaux pluviales ...).

ARTICLE 4 : CONFORMITE DES OUVRAGES

L'acquéreur devra informer la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg et la commune de Douzy de la date de fin de réalisation des différents réseaux de collecte raccordés aux réseaux publics. Une réception sur site avec les services de la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg permettant de s'assurer de la conformité des ouvrages devra obligatoirement être réalisée **avant tout rejet dans les réseaux publics**. En cas de non-conformité des ouvrages, la société s'engage à les rendre conformes à ses frais suivant les remarques émises lors de la réception.

ARTICLE 5 : OBLIGATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU LUXEMBOURG

La Communauté de Commune des Portes du Luxembourg :

- assurera une inspection des ouvrages et des informations produites (plans,...) afin d'établir le certificat de conformité ;
- vérifiera la réalisation de l'entretien régulier des ouvrages, sur pièces produites par la société.
- s'engage à recueillir les différents effluents (eaux pluviales, eaux usées...) dans les ouvrages publics dont il a la gestion.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITES

La Communauté de Commune des Portes du Luxembourg puis la Commune de Douzy à compter de la rétrocession des ouvrages publics, ne pourront en aucun cas être tenus pour responsable :

- des dommages causés aux équipements privés jusqu'aux boîtes de branchements eaux usées et eaux pluviales exclues, soit par une éventuelle pollution accidentelle qui serait due à des rejets véhiculés sur les terrains de la société, soit à l'occasion du fonctionnement ou de toute opération d'exploitation ou d'entretien des ouvrages privés ;
- d'une pollution accidentelle, produite sur les terrains de la société, qui n'aurait pas été interceptée par les ouvrages de celle-ci, ou d'une pollution résultant d'un manque d'entretien.

ARTICLE 7 : VALIDITE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée équivalente à la durée de vie des équipements mis en place, tant que ceux-ci ne sont pas modifiés et ne présentent pas de dysfonctionnement.

ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée par la Communauté de Commune des Portes du Luxembourg:-

- en cas de changement de nature d'activités ou d'occupation des terrains ;
- en cas d'entrave, de quelque nature que ce soit, au bon fonctionnement des ouvrages ;
- en cas de non respect de ses obligations par la société.

Avant de prononcer la résiliation, la Communauté de Commune des Portes du adressera à la société, une mise en demeure de procéder au rétablissement du fonctionnement normal des ouvrages privés ou de leur mise à niveau.

La résiliation ne pourra intervenir qu'après refus ou carence de la société.

ARTICLE 10 : REVISION DE LA CONVENTION

Les différentes clauses de la convention ne pourront être révisées qu'après accord des parties concernées.

ARTICLE 11 : JURIDICTION COMPETENTE

En cas de litige, le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne sera la seule juridiction compétente.

Fait à _____, le ___/___/____.

La Communauté de
Communes
des Portes du Luxembourg

Le directeur de la Société

LISTE DES ANNEXES DE LA PRESENTE CONVENTION

Annexe	Contenu	Producteur
1	Plan de situation des terrains (extrait cadastral)	Société
2	Estimation de la pollution domestique rejetée (Nombre d'employés, de wc, de douches...) Note de calcul éventuelle à fournir à la demande du Conseil départemental des Ardennes (charge de pollution, débits, volume, fréquence).	Société
3	Nature des effluents industriels bruts, leurs caractéristiques physicochimiques, les débits et volumes produits, leurs fréquences, les risques éventuellement associés, les pré-traitements et traitement réalisés par la société, leurs performances, la gestion des sousproduits, l'implantation du point de rejets au réseau public de fossé et les mesures d'auto-contrôle prévues.	Société
4	Plans des ouvrages projetés (plan de masse et plan de détail)	Société

AVENANT AU CCCT

Il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	1AUZd
Référence cadastrale	ZB
Superficie de la parcelle	m ²
Surface de plancher	
Nature du programme	

OU

Emprise au sol maximale des constructions sur la ou les parcelles vendues = m² (ne peut dépasser 60 % de la surface de la parcelle).

M

Président de la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg