

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS À BÂTIR EN ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE LA TILLE À GENLIS

- I. Il est rappelé que les dispositions thématiques qui figurent dans le Plan Local d'Urbanisme, sur les documents graphiques et dans le chapitre 2 du règlement s'ajoutent à la réglementation de la zone UE du PLU, et aux dispositions du présent Cahier des Charges de Cession.
- II. Le présent Cahier des Charges de Cession a pour but de fixer les règles d'intérêt général imposées lors des ventes de terrains à bâtir par la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'une parcelle vendue par la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise pour une activité artisanale, commerciale ou industrielle.

- III. Il doit être visé dans tout acte translatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat (ou précontrat) de vente.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

La vocation du terrain est strictement économique, et sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article suivant, comme les logements (individuels ou collectifs) piscines (enterrées ou non), les blocs ou bandes de garages séparés des locaux principaux, les sous-sols, les campings.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les constructions respecteront en tout point le règlement du PPRNI (Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation).

Sont autorisés en zone blanche et bleue du PPRNI (Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation) :

- Les bureaux, commerces, artisanats, industries,
- Les entrepôts s'ils sont le complément d'une activité située sur la propriété,
- Les aires de stationnement, de véhicules à l'exception des caravanes, et constructions alternatives (Tiny house, mobil homes, camping-cars, etc...),
- Les cultures annuelles et les pacages,
- Les aires de stationnement non souterraines, à condition :
 - De ne pas remblayer,
 - De ne pas accentuer l'écoulement des eaux ni d'aggraver les risques,
 - De comporter une structure de chaussée résistante à l'aléa inondation,
- Les serres destinées au maraîchage à condition qu'elles ne créent pas d'obstacle au libre écoulement des eaux et que le terrain naturel ne soit pas remblayé, hormis couches de compost nécessaire à l'activité, limitée à 30 cm.

Sont autorisés en zone rouge du PPRNI (Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation) :

- Les cultures annuelles, les pacages,
- Les parkings, à condition de ne pas remblayer, d'utiliser une chaussée résistante à l'inondation, poreuse ou raccordée à un dispositif de stockage et de traitement, avec un mode de gestion approprié concernant l'alerte et la mise en sécurité des véhicules et des usagers,
- Les serres destinées au maraîchage à condition qu'elles ne créent pas d'obstacle au libre écoulement des eaux et que le terrain naturel ne soit pas remblayé, hormis couches de compost nécessaire à l'activité, limitée à 30 cm.

Toute demande d'autorisation ou de déclaration préalable, doit comporter des cotes en 3 dimensions (art. R.431-9 du Code de l'Urbanisme), rattachées au système Nivellement Général de la France (cotes NGF).

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- Sortants : de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrants : de manœuvrer en dehors de la chaussée publique.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. RÉSEAU D'EAU POTABLE :

Un terrain, pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public.

Lorsque le réseau collectif est insuffisant pour assurer la défense incendie spécifique de l'activité économique à construire, un réservoir d'eau correctement dimensionné doit permettre d'assurer cette défense. La réalisation de ce réservoir sera à la charge du pétitionnaire.

II. ASSAINISSEMENT :

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

Les eaux usées

Un terrain, pour recevoir une construction ou installation nouvelle, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Seules les eaux usées domestiques doivent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduelles industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station de la Ville de Genlis doivent être épurées par un dispositif propre.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures, par un dispositif approprié.

Les eaux pluviales de toitures doivent être stockées et utilisées à des fins non sanitaires. Les eaux pluviales, après traitement, doivent être infiltrées sur le terrain, et si nécessaire, faire l'objet d'une rétention et d'un pré-traitement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Il est imposé un recul d'au moins 4 m de l'alignement de toutes voies.

II. IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIE FERRÉE

Il est imposé un recul d'au moins 15 m de l'emprise de la voie ferrée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait obligatoire d'au moins 2 m des limites séparatives.

Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne pourront se situer à moins de 100 m des limites avec les zones classées U au Plan Local d'Urbanisme.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 m.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale ne doit pas excéder 15 m.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I. GÉNÉRALITÉS

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

II. FAÇADES ET TOITURES DE CONSTRUCTIONS

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Les locaux accessoires ou liés au fonctionnement des bâtiments (notamment les cuves, citernes et compresseurs...), s'ils sont extérieurs, doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal, et leur visibilité devra être masquée de la voirie.

III. CLÔTURES

Conformément au règlement du PPRNI (Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation), sont autorisées les clôtures sans mur bahut, avec simple grillage. Elles seront transparentes (perméables à 80 %) dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Leur hauteur n'excèdera pas **2 m**.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

IV. LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les abords des constructions doivent être exclusivement traités en zones propres et organisées, en stationnement ou en espaces verts.

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication, citernes, cuves...), ces installations aériennes doivent être ceintes d'une haie dont la hauteur est supérieure aux installations à dissimuler.

Les zones de stockage seront réalisées à l'arrière du bâtiment.

OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les espaces voués au stationnement, ainsi que la chaussée interne, devront être perméables et résistants à l'inondation.

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre d'emplacement à réaliser sera coordonné avec le type d'activité, toutefois les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à :

- 10% de la surface de plancher pour les activités avec entrepôts,
- 20% de la surface de plancher dédiée aux activités de production,
- 40% de la surface de plancher pour les activités tertiaires.

OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et

véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.

Une superficie de 10% minimum de l'unité foncière accueillant la construction à vocation d'activité doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées.

La plantation d'espèces invasives est interdite. (Exemples : ailante, Renouée du Japon, Berce du Caucase, Ambrosie...).

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

Les plantations existantes doivent être conservées ou compensées par des plantations équivalentes en nombre et en aspect.

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

CESSION ULTÉRIEURE DES TERRAINS

Il est interdit de céder, en pleine propriété ou en jouissance, tout ou partie du terrain sans en référer au vendeur, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE, bénéficiant d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux.

Ce pacte de préférence est une disposition nécessaire à la conclusion d'un acte de vente entre la Communauté de Communes de la Plaine dijonnaise et tout nouvel acquéreur.

Afin d'éviter toute intention spéculative ou tout détournement de la vocation d'origine de la zone, il est convenu que si une vente amiable doit intervenir, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE aura un droit de préférence lui permettant de se rendre acquéreur au même prix au mètre carré que celui qui a déterminé le prix de vente de l'acte d'origine.

L'intention de vente doit être notifiée à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE par exploit d'huissier, ou par LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION, qui devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente convention, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Le bénéficiaire du droit de préférence (la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE) disposera alors d'un délai de 45 jours à compter de la notification de l'exploit d'huissier, ou de la date de réception de la LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence, et faire connaître son acceptation par LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION. Le silence à l'issue du délai fixé ci-dessus équivaut à une renonciation.

Si une adjudication judiciaire intervient, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE devra être informée de l'adjudication par exploit d'huissier au moins 45 jours avant la date fixée pour celle-ci. À cet exploit, qui devra réitérer les modalités de l'exercice du droit de préférence, devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants droits à titre gratuit du bénéficiaire.

En cas de prédécès de l'acquéreur, la présente obligation sera transmise à ses ayants droits. Le pacte de préférence a une validité de 15 ans à compter de la signature de l'acte notarié.

OBLIGATION DE CONSTRUCTION – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En application de l'article 1225 du Code Civil, il est imposé aux acquéreurs de procéder à la construction dans un délai de cinq ans à compter de la date de vente.

Si ce délai n'est pas respecté, cela entraînera la résolution du contrat.