

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 13 JUIN 2019

Nombre de Conseillers :

En exercice : 77

Présents : 61

Votants : 71 (dont 10 procurations)

N° 26

OBJET :

**ZONE D'ACTIVITES
ECONOMIQUES**

LES ANCISES 2

**MODIFICATION DU
CAHIER DES
CHARGES DE
CESSION DE TERRAIN**

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture
le :

21 JUIN 2019

Publiée ou notifiée

le :

21 JUIN 2019

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA, Président.**

Présents :

M. Frédéric AGUILERA (à partir de la délibération n°5 et pour la délibération n°3), Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY - F. SZYPULA (de la délibération n°1 à la n°35 et à partir de la délibération n°40) – M. AURAMBOUT - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - C. BENOIT (de la délibération n°1 à la n°49 et à partir de la délibération n°52) - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES (de la délibération n°1 à la n°32 et à partir de la délibération n°35) – I. DELUNEL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. DUBESSAY – N. RAY (à partir de la délibération n°6) – J. ROIG - J.M. GUERRE (jusqu'à la délibération n°32) – J.P. BLANC (de la délibération n°1 à la n°45 et à partir de la délibération n°48) - C. SEGUIN – F. SEMONSUT – P. COLAS – R. LOVATY – C. BERTIN – A. CORNE (de la délibération n°1 à la n°8 et à partir de la délibération n°14) – B. BAYLAUCQ – A. DAUPHIN – F. HUGUET - P. SEMET (de la délibération n°1 à la n°45 et à partir de la délibération n°49) - JY. CHEGUT (de la délibération n°1 à la n°31 et à partir de la délibération n°33) – MC. VALLAT – JM. LAZZERINI – M. MORGAND – JM. BOUREL – N. COULANGE – A. GIRAUD – M. MONTIBERT – G. DURANTET - B. AGUIAR – C. FAYOLLE – G. MARSONI – M. CHARASSE – E. GOULFERT - M. GUYOT – J. BLETTERY - M. MERLE - C. BOUARD – P. BONNET – C. GRELET – C. MALHURET (jusqu'à la délibération n°54) – E. VOITELLIER (à partir de la délibération n°6) – YJ. BIGNON - M. JIMENEZ – JJ. MARMOL (jusqu'à la délibération n°44) - S. FONTAINE - MO. COURSOL - JL. GUITARD - F. SKVOR - M.J. CONTE – C. LEPRAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents avant donné procuration : Mmes et MM. F. SENNEPIN à F. DUBESSAY - J. COGNET à MC. VALLAT - H. DUBOSCQ à B. BAYLAUCQ - JD. BARRAUD à JM. LAZZERINI – C. DUMONT à M. CHARASSE – B. KAJDAN à JL. GUITARD - G. MAQUIN à M. GRELET – MC. STEYER à JJ. MARMOL - JP. SALAT à C. BENOIT - C. POMMERAY à F. SKVOR, Conseillers Communautaires.

Absents représentés par leur suppléant : MM. J. TERRACOL par G. DEPALLE, Vice-Président.

Mme A. CHAPUIS par MA. LAPRUGNE, Conseillère Communautaire.

Absents excusés : P. MONTAGNER - R. MAZAL, Vice-Président.

M. F. MINARD - C. CATARD – F. BOFFETY - W. PASZKUDZKI, Conseillers Communautaires.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Conseiller Communautaire.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le décret 2011-2054 du 29 décembre 2011,

Vu l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme qui prévoit l'approbation lors de chaque cession ou concession d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC d'un cahier des charges de cession de terrain (CCCT),

Vu les délibérations 28 A et 28 B du 29 mars 2007, portant sur l'approbation du dossier projet d'aménagement et du dossier de réalisation de la zone des Ancises 2 sur la commune de Creuzier le Neuf,

Vu la délibération n°10 du 28 février 2019 portant sur la modification du cahier des charges de cession,

Vu les délibérations n°11, 12, 13 du 28 février 2019 portant cession de terrain au profit des entreprises Rajat, Dardinier et SCI Cabourbon,

Vu la délibération n°19 du 28 mars 2019 portant cession de terrain au profit de la SAS MCE,

Considérant que le cahier des charges de cessions de terrains (CCCT) a pour objet de régir les relations de l'aménageur avec les acquéreurs de lots, et des acquéreurs entre eux,

Considérant qu'il convient de mettre en conformité le cahier des charges de cession de terrain existant avec la réglementation portant suppression des notions de surfaces hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB),

Considérant qu'il convient de spécifier pour chaque parcelle cédée, la surface de plancher maximale constructible,

Considérant le déficit de foncier économique immédiatement disponible sur l'ensemble du territoire,

Considérant que l'augmentation de surface plancher maximale permet une utilisation plus raisonnée des espaces urbanisables,

Propose au Conseil Communautaire :

- D'annuler la délibération n°10 du 28 février 2019,
- De modifier le cahier des charges de cession de terrain de la Zone d'Activités Economiques des Ancises 2 en fixant la surface de plancher dont la construction est autorisée à 0.75 lors de cession de parcelles et ce dans la limite des différentes contraintes urbanistiques propres à la zone (hauteur maximale des constructions, implantation par rapport aux limites séparatives et espaces publics...),
- D'établir avec chaque entreprise ayant sollicité une acquisition depuis le 01 janvier 2019 un avenant au cahier des charges de cession pour tenir compte de la modification du coefficient de surface plancher maximale.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

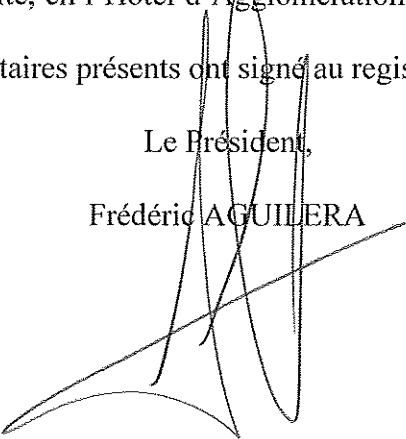
- approuve cette proposition,
- charge M. le Président et M. le directeur général des services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....
Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, le 13 juin 2019.

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,

Frédéric AGUILERA



Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N° 26 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 JUIN 2019

Objet de l'acte : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES - LES ANCIZES 2 - MODIFICATION
DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

.....
Date de décision: 13/06/2019

Date de réception de l'accusé 21/06/2019

de réception :

.....
Numéro de l'acte : 13JUN2019_26

Identifiant unique de l'acte : 003-200071363-20190613-13JUN2019_26-DE

.....
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .2

Domaine et patrimoine

Aliénations

Date de la version de la 28/11/2018

classification :

.....
Nom du fichier : 26.pdf (99_DE-003-200071363-20190613-13JUN2019_26-DE-
1-1_1.pdf)

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 13 JUIN 2019

Nombre de Conseillers :

En exercice : 77

Présents : 61

Votants : 71 (dont 10 procurations)

N° 25

OBJET :

ZONE D'ACTIVITES
ECONOMIQUES
COMMUNAUTAIRES

MODIFICATION DES
CAHIER DES
CHARGES DE
CESSION DE TERRAIN

DEFINITION
SURFACE PLANCHER
MAXIMALE

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture

le : 21 JUIN 2019

Publiée ou notifiée

le : 21 JUIN 2019

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA, Président.**

Présents :

M. Frédéric AGUILERA (à partir de la délibération n°5 et pour la délibération n°3), Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY - F. SZYPULA (de la délibération n°1 à la n°35 et à partir de la délibération n°40) – M. AURAMBOUT - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - C. BENOIT (de la délibération n°1 à la n°49 et à partir de la délibération n°52) - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES (de la délibération n°1 à la n°32 et à partir de la délibération n°35) – I. DELUNEL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. DUBESSAY – N. RAY (à partir de la délibération n°6) – J. ROIG - J.M. GUERRE (jusqu'à la délibération n°32) – J.P. BLANC (de la délibération n°1 à la n°45 et à partir de la délibération n°48) - C. SEGUIN – F. SEMONSUT – P. COLAS – R. LOVATY – C. BERTIN – A. CORNE (de la délibération n°1 à la n°8 et à partir de la délibération n°14) – B. BAYLAUCQ – A. DAUPHIN – F. HUGUET – P. SEMET (de la délibération n°1 à la n°45 et à partir de la délibération n°49) - JY. CHEGUT (de la délibération n°1 à la n°31 et à partir de la délibération n°33) – MC. VALLAT – JM. LAZZERINI – M. MORGAND – JM. BOUREL – N. COULANGE – A. GIRAUD – M. MONTIBERT – G. DURANTET - B. AGUIAR – C. FAYOLLE – G. MARSONI – M. CHARASSE – E. GOULFERT - M. GUYOT – J. BLETTERY - M. MERLE - C. BOUARD – P. BONNET – C. GRELET – C. MALHURET (jusqu'à la délibération n°54) – E. VOITELLIER (à partir de la délibération n°6) – YJ. BIGNON - M. JIMENEZ – JJ. MARMOL (jusqu'à la délibération n°44) - S. FONTAINE - MO. COURSOL - JL. GUITARD - F. SKVOR - M.J. CONTE – C. LEPRAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents avant donné procuration : Mmes et MM. F. SENNEPIN à F. DUBESSAY - J. COGNET à MC. VALLAT - H. DUBOSCQ à B. BAYLAUCQ - JD. BARRAUD à JM. LAZZERINI – C. DUMONT à M. CHARASSE – B. KAJDAN à JL. GUITARD - G. MAQUIN à M. GRELET – MC. STEYER à JJ. MARMOL - JP. SALAT à C. BENOIT - C. POMMERAY à F. SKVOR, Conseillers Communautaires.

Absents représentés par leur suppléant : MM. J. TERRACOL par G. DEPALLE, Vice-Président.

Mme A. CHAPUIS par MA. LAPRUGNE, Conseillère Communautaire.

Absents excusés : P. MONTAGNER - R. MAZAL, Vice-Président.

M. F. MINARD - C. CATARD – F. BOFFETY - W. PASZKUDZKI, Conseillers Communautaires.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Conseiller Communautaire.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la Loi 2015 -991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

Vu la délibération n°15 du 28 septembre 2017 portant sur les critères, listes et modalités de transfert des zones d'activités économiques communales,

Vu le décret 2011-2054 du 29 décembre 2011,

Vu, l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme qui prévoit l'approbation lors de chaque cession ou concession d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC d'un cahier des charges de cession de terrain (CCCT),

Considérant que le cahier des charges de cessions de terrains (CCCT) a pour objet de régir les relations de l'aménageur avec les acquéreurs de lots, et des acquéreurs entre eux,

Considérant qu'il convient de mettre en conformité les cahiers des charges de cession de terrain existant avec la réglementation portant suppression des notions de surfaces hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB),

Considérant qu'il convient de spécifier pour chaque parcelle cédée, la surface de plancher maximale constructible,

Considérant le déficit de foncier économique immédiatement disponible sur l'ensemble du territoire,

Considérant qu'une surface plancher maximale élevée permet une utilisation plus raisonnée des espaces urbanisables,

Propose au Conseil Communautaire :

- De fixer le coefficient de surface plancher maximale à 0.75 pour chaque parcelle cédée sur l'ensemble des zones d'activités économiques communales et ce dans la limite des différentes contraintes urbanistiques propres à chaque zone (hauteur maximale des constructions, implantation par rapport aux limites séparatives et espaces publics...).

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

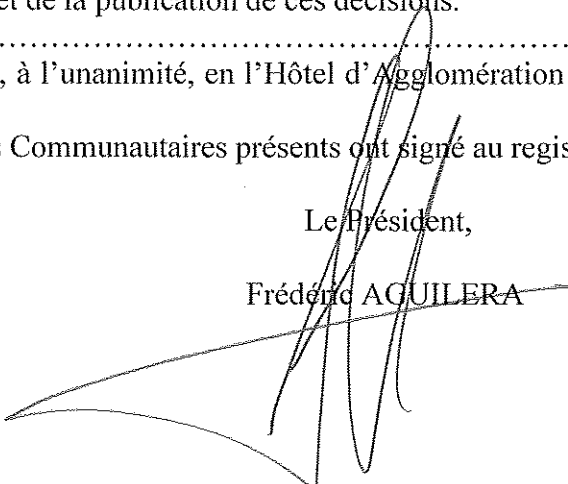
- approuve cette proposition,
- charge M. le Président et M. le directeur général des services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....
Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, le 13 juin 2019.

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,

Frédéric AGUILERA



Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N° 25 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 JUIN 2019

Objet de l'acte : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNAUTAIRES -
MODIFICATION DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN
- DEFINITION SURFACE PLANCHER MAXIMALE

.....

Date de décision: 13/06/2019

Date de réception de l'accusé 21/06/2019

de réception :

.....

Numéro de l'acte : 13JUN2019_25

Identifiant unique de l'acte : 003-200071363-20190613-13JUN2019_25-DE

.....

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .2

Domaine et patrimoine

Aliénations

Date de la version de la 28/11/2018

classification :

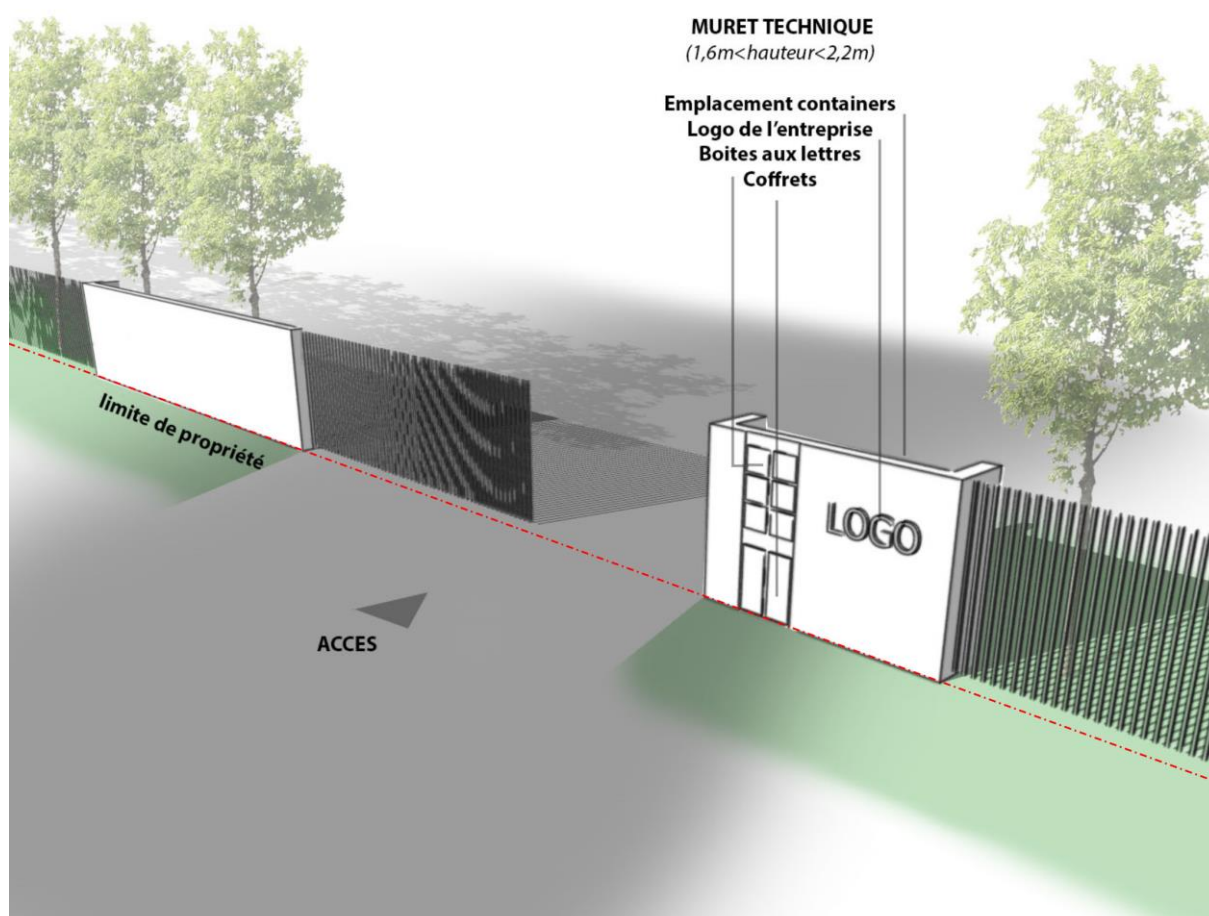
.....

Nom du fichier : 25.pdf (99_DE-003-200071363-20190613-13JUN2019_25-DE-
1-1_1.pdf)

ANNEXE

ENTREE DE LOT – MURET TECHNIQUE

Extrait du règlement : Le portail sera implanté à l'alignement des emprises publiques. En façade, un muret technique sera installé pour cacher les bennes poubelles, coffrets EDF, GDF,... auquel sera accroché obligatoirement le logo de l'entreprise. Les murets techniques seront construits selon le schéma ci-après :



Observations : La hauteur du muret sera comprise entre 1,60m et 2,20m. L'alignement de hauteur avec les clôtures ajourées (grillage) sera recherché.
En l'absence de portail d'entrée seule la partie maçonnée constituant le muret technique sera édifiée afin de marquer l'entrée du site.

"RÉSIDENCE DU CASINO DES FLEURS"

24, bis Rue LUCAS

B.P. 2845

03208 VICHY CEDEX

PARKING des "Quatre chemins"
en face de l'Étude

Nos Réf. : Maître PB/NS

N/Réf. : PB/NS

VENTE VVA/IMMOLOG AUVERGNE

nathalie.sagnes@notaires.fr

V/Réf. : Muriel BENOIT



Site Internet : www.beaudonnet-robelin.allier.notaires.fr

TELEPHONE : 04.70.30.34.30

TELECOPIE : 04.70.97.99.71

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VICHY
VAL D'ALLIER
9 PLACE CHARLES DE GAULLE
03200 VICHY

Vichy, le 10 juin 2008

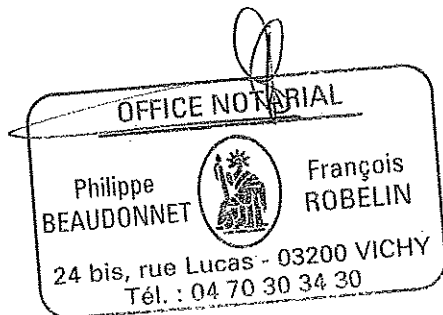
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VICHY													
DESTINATAIRES				Ac	Av	Info	DESTINATAIRES				Ac	Av	Info
Président							Cable						
Dir. Gén. Services													
D.G.S. Techniques													
D.G.S. Adm. Générale													
D.G.S. Vie Sociale													
11 JUIN 2008 10360													
Dir. Développement													
Dir. Politique de la Ville													
Dir. Aff. Jur./Marchés				X									

Chère Madame,

Je vous prie de trouver ci-joint la copie du dépôt de pièces ZAC LES ANCISES à CREUZIER LE NEUF.

Je vous en souhaite bonne réception, et vous prie de croire, Chère Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.

Po Maître Philippe BEAUDONNET
Nathalie SAGNES



COPIE

Marc C. de BOISSY
Bertrand L. de MONTAIS
 Notaires Associés
 1, rue Antoinette Mizon
 B.P. 22 - 03301 CUSSET CEDEX
 Tél. 70 98 37 04

Marc C. de BOISSY
Bertrand L. de MONTAIS
Frédéric ROUVET
 Notaires Associés
 1, rue Antoinette Mizon
 B.P. 20022
 03301 CUSSET CEDEX
 Tél. 04 70 98 37 04
 Fax 04 70 97 55 74
 deboissy.demontais.rouvet@notaires.fr

DATE : 06.01.1992
 REFERENCES : DC.

DEPOT DE PIECES ZAC "LES ANCISES" - CREUZIER-LE-NEUF

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE, DOUZE,
 LE SIX JANVIER,

Maître Marc CARRIER de BOISSY, Notaire Associé exerçant au nom de la Société Civile Professionnelle "Marc CARRIER de BOISSY et Bertrand LABBE de MONTAIS, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à CUSSET, (Allier), 1, rue Antoinette Mizon soussigné,

A reçu le présent acte authentique.

A LA REQUETE DE:

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS - S.E.B., Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 1.650.000,00 Francs, ayant son siège social à 03000 - MOULINS, (Allier), Hôtel du Département, 1, avenue Victor Hugo, régulièrement constituée et publiée conformément à la loi, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MOULINS sous le numéro B 331 774 588, (60 B.11).

REPRESENTATION

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS-S.E.B. est représentée par Monsieur Michel GRUBER, Directeur, demeurant es-qualités à MOULINS, 1, avenue Victor Hugo,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Maurice BRUN, Vice-Président du Conseil Général de l'Allier Président du Conseil d'Administration de ladite Société, fonction à laquelle il a été nommé par délibération dudit Conseil d'Administration en date du 29 janvier 1990, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré joint et annexé après mention à un acte reçu par Me CARRIER de BOISSY, Notaire Associé sus-nommé, le 30 mars 1990,

Aux termes d'un acte sous signature privé en date à MOULINS du 29 janvier 1990, dont un exemplaire original est également demeuré joint et annexé après mention à la minute de l'acte du 30 mars 1990 sus-relaté.

Dans lequel acte Monsieur BRUN a agi en sa qualité sus-exprimée, et plus particulièrement en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, en date du 29 janvier 1990, sus-relatée.

L'extrait de la délibération du Conseil d'Administration du 29 janvier 1990, et la délégation de pouvoirs au profit de Monsieur GRUBER du même jour, ont été publiés avec l'acte du 30 mars 1990 sus-relaté, au Bureau des Hypothèques de CUSSET, le 11 mai 1990, volume 1990 P, numéro 1504.

LEQUEL, es-qualités, préalablement au dépôt de pièces faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

COPIE COPIE

E X P O S E

I- Par délibération en date du 15 juin 1990, le Conseil Municipal de la Commune de CREUZIER-LE-NEUF a approuvé le périmètre de la future Zone d'Aménagement Concerté des ANCISES, (ZAC des ANCISES), et décidé de lancer la concertation relative à sa création.

II- Par délibération en date du 20 juillet 1990, le Conseil Municipal de la Commune de CREUZIER-LE-NEUF a décidé de concéder l'aménagement et la réalisation de la ZAC à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS - S.E.B.

III- Par délibération en date du 20 juillet 1990, le Conseil Municipal de la Commune de CREUZIER-LE-NEUF a établi le bilan de la concertation, et sollicité de Monsieur le Préfet de l'Allier la décision de création de cette Zone d'Aménagement Concerté.

IV- Aux termes d'un arrêté numéro 470-91 en date du 27 février 1991 pris par Monsieur le Préfet de l'Allier, la Zone d'Aménagement Concerté des ANCISES a été créée sur la Commune de CREUZIER-LE-NEUF.

V- Aux termes de conventions en date du 1er août 1991, passées entre :

- La Commune de CREUZIER-LE-NEUF, d'une part,
- Et la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS - S.E.B.,

d'autre part,

Ont été régularisés le traité de concession et le cahier des charges de concession de la ZAC des ANCISES à CREUZIER-LE-NEUF.

VI- Par délibération en date du 12 septembre 1991, le Conseil Municipal de la Commune de CREUZIER-LE-NEUF a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC des ANCISES.

VII- Aux termes d'un arrêté numéro 3476/91 en date du 5 novembre 1991, Monsieur le Préfet de l'Allier a notamment :

- Approuvé le plan d'aménagement de zone et le programme des équipements publics de la ZAC des ANCISES.

- Déclaré d'UTILITE PUBLIQUE les opérations prévues au plan d'aménagement de cette ZAC.

- Autorisé la Commune de CREUZIER-LE-NEUF ou la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS - S.E.B., concessionnaire, à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation du projet.

CECI EXPOSE, Monsieur GRUBER es-qualités, a déposé à Me CARRIER de BOISSY, Notaire Associé soussigné, et l'a requis de placer au rang des minutes de l'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée, afin qu'elle en assure la conservation et en délivre tous extraits ou expéditions dont besoin sera :

- Une ampliation de l'arrêté préfectoral numéro 470/91 en date du 27 février 1991.

- Une ampliation de l'arrêté préfectoral numéro 3476/91 en date du 5 novembre 1991.

- Un exemplaire du traité de concession passé entre la Commune de CREUZIER-LE-NEUF et la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS - S.E.B., le 1er août 1991.

- Un exemplaire du cahier des charges de concession passé entre la Commune de CREUZIER-LE-NEUF et la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS - S.E.B., le 1er août 1991.

~~COPIE~~ ~~COPIE~~

- Un exemplaire du programme des équipements publics de la ZAC, avec le plan y afférent.
- Un exemplaire du plan d'aménagement de la ZAC.
- Un exemplaire du règlement de la ZAC des ANCISES.

Le texte de ce dernier document sera communiqué à chaque ACQUEREUR ou LOCATAIRE de terrain ou d'immeuble dépendant de la ZAC des ANCISES à CREUZIER-LE-NEUF, et une copie lui en sera remise dès avant la signature des actes de vente ou de location conformément aux dispositions et prescriptions de l'article L 316-3, alinéa 3, du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 19 de la loi numéro 85-729 du 18 juillet 1985, et de l'article L 316-36 du Code de l'Urbanisme.

Ces documents demeureront joints et annexés aux présentes après mention.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition du présent acte et des documents y annexés sera déposée conformément à la loi au Bureau des Hypothèques de CUSSET, en vue des formalités de Publicité Foncière.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE - EXONERATION DE DROITS

En raison de la Déclaration d'Utilité Publique prise aux termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Allier, numéro 3476/91, le 5 novembre 1991, sus-relaté, le présent acte est exonéré de tous droits de timbre et d'enregistrement, et de toute taxe de publicité foncière, conformément aux dispositions de l'article 1042 du Code général des Impôts.

M E N T I O N

Mention du présent acte et des documents y annexés est consentie pour avoir lieu partout et sur tous documents ou pièces où besoin sera.

DONT ACTE, établi sur trois pages.

La lecture du présent acte a été donnée au Comparant es-qualités, et sa signature sur ledit acte a été recueillie par le Notaire Associé soussigné,

A MOULINS, au siège de la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS - S.E.B., sus-dénommée,

Les jour, mois et an sus-indiqués,

Et le Notaire Associé a signé le même jour ./.

BLANC BARRE : 0
MOT RAYÉ NUL : 1
LIGNE RAYÉE NULLE : 0
NOMBRE RAYÉ NUL : 0

COPIE

COPIE

COPIE

REFECTURE DE L'ALLIER

Direction Départementale
de l'Équipement

h70-91

ARRETE

LE PREFET

CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

- VU le Code des Communes
- VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 300-2, L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants
- VU le Code Général des Impôts, notamment son article 1585C
- VU la loi N° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne
- VU la loi N° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- VU le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de CREUZIER LE NEUF publié le 5 avril 1990
- VU la délibération du Conseil Municipal de CREUZIER LE NEUF en date du 15 juin 1990 décidant d'engager une concertation publique qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités suivantes : registre d'observations mis à la disposition du public en mairie avec les documents d'étude du lundi 25 juin 1990 au vendredi 6 juillet 1990
- VU la délibération du Conseil Municipal de CREUZIER LE NEUF en date du 20 juillet 1990 tirant le bilan de la concertation publique engagée et demandant au Préfet de créer une zone d'aménagement concerté.
- VU le dossier de création et notamment l'étude d'impact.

ARRETE

ARTICLE 1ER : Une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la réalisation d'une zone artisanale est créée sur les parties du territoire de la Commune de CREUZIER LE NEUF délimitées par un trait continu de couleur verte sur le plan 1/25000 annexé au présent acte.

Annexé à la minute d'un acte reçu
le 15/07/1992

3P 1749 - 03017 MOULINS CEDEX
TELEPHONE : 70.20.79.79 - TELEX : 990 554 - TELECOPIEUR : 70.20.79.01

Le courrier est à adresser sous forme impersonnelle

DIRECTION
DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE
ET DE LA RÉGLEMENTATION

1 - Bureau
B.P. 1649
03016 MOULINS CEDEX

Moulins, le

Tél. 70.48.30.00

403476/91

Affaire suivie par : COMMUNE DE CREUZIER LE NEUF
Poste n° : ZAC des Ancises - approbation du
PAZ et des équipements publics
Porte n° : Déclaration d'utilité publique.

Le préfet de l'Allier,

Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code des communes et notamment l'article L.122.12,

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.11.1 à L.11.8 et R.11.1 à R.11.31,

VU la loi N° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, ensemble le décret N° 77.1141 du 12 Octobre 1977 pris pour son application,

VU la loi N° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

VU la loi N° 83.630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, ensemble le décret N° 85.453 du 23 avril 1985 pris pour son application.

VU la délibération du conseil municipal de CREUZIER-LE-NEUF en date du 15 juin 1990 approuvant le périmètre de la future zone d'aménagement concerté et décidant de lancer la concertation.

VU la délibération du conseil municipal de Creuzier-le-Neuf en date du 20 juillet 1990 concédant l'aménagement et la réalisation de la ZAC à une Société d'Economie Mixte (S.E.B.),

VU la délibération du conseil municipal de CREUZIER-LE-NEUF en date du 20 juillet 1990 tirant le bilan de la concertation et demandant à M. le Préfet de créer la zone d'aménagement concerté,

VU le dossier de création,

VU l'arrêté préfectoral N° 470.91 du 27 février 1991 portant création de la zone d'aménagement concerté dénommée "des Ancises" sur le territoire de la commune de CREUZIER-LE-NEUF.

.../...

VU la délibération du conseil municipal de CREUZIER-LE-NEUF en date du 28 mars 1991 autorisant le maire à solliciter l'ouverture des enquêtes conjointes sur le plan d'aménagement de zone, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,

VU l'arrêté préfectoral N° 1313.91 du 26 avril 1991 portant ouverture de l'enquête sur le plan d'aménagement de zone de la ZAC des Ancises et valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,

VU le dossier soumis aux enquêtes comportant le dossier de réalisation de la ZAC des Ancises et le registre y afférent,

VU les pièces constatant que :

1) l'avis d'ouverture des enquêtes a été :

- publié et affiché sur le territoire de la commune de Creuzier-le-Neuf,

- inséré à deux reprises dans deux journaux diffusés dans le département : La Montagne et la Gazette Bourbonnaise des 17 mai et 7 juin 1991,

2) que le dossier d'enquête est resté déposé en mairie de Creuzier-le-Neuf du 3 juin au 3 Juillet 1991,

VU l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur en date du 1er Août 1991,

VU l'avis favorable émis par M. le Sous-Préfet de Vichy le 14 août 1991,

VU l'avis émis par M. le Directeur Départemental de l'Equipement en date du 10 avril 1991 sur la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme ,

VU le plan d'occupation des sols de Creuzier-le-Neuf publié le 5 avril 1990,

VU le SDAU de l'agglomération de Vichy,

VU l'avis émis par le Président de la Chambre des Métiers de l'Allier le 30 avril 1991,

VU la délibération du conseil municipal de Creuzier-le-neuf en date du 12 septembre 1991 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC des Ancises,

CONSIDERANT que l'opération envisagée qui tend à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales, répond à l'intérêt général sans porter d'atteintes excessives à la propriété privée,

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture,

.../...

A R R E T E

ARTICLE 1ER : Sont approuvés le plan d'aménagement de zone et le programme des équipements publics de la ZAC des Ancises tels que définis au dossier de réalisation annexé à l'original du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Sont déclarées d'utilité publique les opérations prévues au plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des Ancises, à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales sur le territoire de la commune de Creuzier-le-Neuf.

ARTICLE 3 : La commune de CREUZIER-LE-NEUF ou la Société d'Equipement du Bourbonnais à qui a été concédé l'opération, est autorisée à acquérir soit à l'amiable soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation du projet, conformément au dossier de réalisation annexé à l'original du présent arrêté.

ARTICLE 4 : L'expropriation éventuelle devra être accomplie dans le délai de 5 ans, à compter de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en sous-préfecture de Vichy en mairie de Creuzier-le-Neuf et fera l'objet d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Il sera publié au recueil des actes administratifs du département.

ARTICLE 6 : M. le Secrétaire général de la préfecture, M. le sous-préfet de Vichy, M. le Maire de Creuzier-le-neuf, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

- 5 NOV. 1991

Moulins, le

Le préfet,
Pour le Préfet

Le Secrétaire Général

Henri SOUCHON



Pour ampliation
l'Attaché de Préfecture,
Chef de Bureau

Jean-Francois BOYER

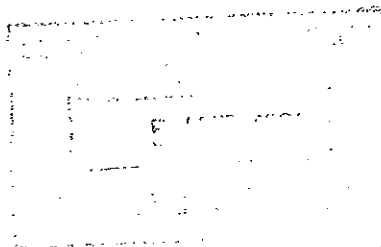
Annexé à la minute d'un acte reçu
par le notaire soussigné
le 6 JAN 1992

COMMUNE DE CREUZIER LE NEUF

SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS

Z.A.C. DES ANCIZES

TRAITE DE CONCESSION



Annexé à la minute d'un acte reçu
par le notaire, en date, soussigné
le 08 JAN. 1992

ENTRE, D'UNE PART :

La Commune de **CREUZIER LE NEUF**

représentée par Monsieur **BUISSONNIERE**,
agissant en qualité de Maire de la Commune de **CREUZIER LE NEUF**, en vertu d'une
délibération du Conseil Municipal en date du

ci-après dénommée "*la Commune*" ou "*le Concédant*"

ET D'AUTRE PART :

LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS (S.E.B.), Société Anonyme
d'Economie Mixte au capital de 1 650 000 F, dont le siège social est à Moulins, Hôtel
du Département, inscrite au registre du Commerce sous le numéro B 331 774 588,
représentée par son Directeur, Monsieur **Michel GRUBER**, agissant par délégation du
Président de ladite Société en date du 29 Janvier 1990,

ci-après dénommée "*la Société*" ou "*le Concessionnaire*"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1

Dans les conditions déterminées par le présent traité de concession et le cahier des charges annexé, la Commune de CREUZIER LE NEUF concède à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS, qui accepte, l'opération d'aménagement de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à usage d'activités et commerces, dite des "ANCIZES", tel qu'elle est définie au plan ci-annexé.

Cette opération sera entreprise dans le cadre du dossier de réalisation établi en application des dispositions des articles R 311.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2

La Société s'engage à exécuter les missions qui font l'objet de la présente concession, en conformité des dispositions du cahier des charges ci-annexé.

ARTICLE 3

La Commune de CREUZIER LE NEUF s'engage à garantir, dans les conditions déterminées par le cahier des charges, si la demande en est faite par les organismes prêteurs, le service des intérêts et le remboursement des emprunts que la Société contractera pour la réalisation des opérations et à inscrire, en conséquence, à son budget les ressources correspondantes.

Elle s'engage également à mettre à la disposition de la Société le produit des emprunts qu'elle aurait souscrits pour la réalisation de cette opération.

ARTICLE 4

Les rémunérations de la Société pour ses missions de concessionnaire sont fixées à l'article 21 du cahier des charges.

ARTICLE 5

L'opération est réalisée sous le contrôle de la Commune et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession, la Commune bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, dans les conditions précisées au cahier des charges.

ARTICLE 6

La durée de la concession est fixée à 14 années à partir de la date de son entrée en vigueur fixée dans les conditions prévues au cahier des charges, suivant les prescriptions de l'article 5 dudit cahier.

FAIT A - 1 AOUT 1991
le

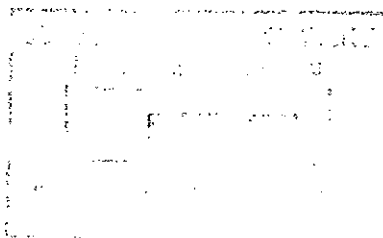


Pour la Société,
Le Directeur,

COPIE

Pour la Commune,
Le Maire,

COPIE



COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF

Z . A . C . D E S A N C I S E S

Vu pour être annexé
A mon arrêté N° 3476/91
En date du 5 NOV. 1991
Moulins, le 15 NOV. 1991
Le Préfet

Pour le Préfet
L'Attaché, Chef de Bureau

R è g l e m e n t

COPIE

Jean-François BOYER



SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le notaire assésé/sousigné
le 6 JANV. 1992

JANVIER 1991

Vu pour être annexé
A mon arrêté N° 3426/91
En date du 15 NOV. 1991
Moulins, le 15 NOV. 1991
Le Préfet

REGLEMENT

Pour le Préfet
L'Attaché, Chef de Bureau

COPIE

Jean-François BOYER

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par la Z.A.C. des Ancises de la commune de CREUZIER-LE-NEUF.

Les limites du territoire sont indiquées explicitement sur le plan d'aménagement de zone (I du présent dossier).

ARTICLE II : OBJET

Les dispositions du présent règlement reprennent les dispositions du P.O.S. de CREUZIER-LE-NEUF affectées à la zone NAI (zone naturelle non équipée, destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales).

Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Le présent règlement complète les indications et prescriptions définies graphiquement sur le Plan d'Aménagement de Zone.

ARTICLE III : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions du présent règlement pourraient être accordées par arrêté motivé de l'autorité compétente après avis de Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement, et accord de Monsieur le Maire de CREUZIER-LE-NEUF en ce qui concerne les articles contenus dans la section II du titre II du présent règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Applicables à la zone d'artisanat, d'industrie ou de commerce.

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAI 1 : Occupations ou utilisations du sol admises :

Dans la mesure où elles s'intègrent dans un aménagement d'ensemble cohérent de la zone et que le financement de tous les équipements nécessaires à l'opération est assuré :

- Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- Les installations classées, dans le respect de la réglementation les concernant (loi du 19 Juillet 1976) ;
- Les lotissements à usage industriel, artisanal ou commercial (article L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone ;
- Les clôtures (art. L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions (art. L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toute construction ou installation compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article NAI 2.

ARTICLE NAI 2 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles visées à l'article NAI 1 ;
- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation ;
- Les caravanes isolées (art. R 443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de caravanes (art. R 443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (décret du 26 Février 1968) ;
- Les installations et travaux divers (art. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), excepté les aires de stationnement et les dépôts de véhicules ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAI 3 : Accès et voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, le cas échéant.

Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale.

L'accès direct sur les voies classées à grande circulation est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Dans la négative, l'accès sera toléré en un seul point.

Les caractéristiques générales des voies principales des opérations devront être adaptées aux nécessités de desserte de l'ensemble de la zone.

ARTICLE NAI 4 : Desserte par les réseaux :

- Eau :

Tout établissement, ou toute construction doit être équipé d'une installation d'eau potable sous pression, raccordée au réseau public de caractéristiques suffisantes.

- Assainissement :

Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matière usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30°C.

Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement

ARTICLE NAI 5 : Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE NAI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions se fera à 12 m minimum de l'axe des voies internes, à 16 m minimum de l'axe de la D 907 et respectera les marges de recul éventuellement portées au plan.

ARTICLE NAI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un

minimum de 3.00 m.

Cette distance minimum est portée à 6.00 m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou NAI, ou lorsqu'il s'agit d'un établissement classé soumis à autorisation.

ARTICLE NAI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE NAI 9: Emprise au sol :

L'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la surface des parcelles.

ARTICLE NAI 10 : Hauteur maximum des constructions :

1 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article NAI 7.

2 - Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m, sauf éléments isolés (antenne, pylone).

ARTICLE NAI 11 : Aspect extérieur :

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Il faudra s'efforcer de ne pas implanter d'activités trop nuisantes en bordure de la N 209, terrains les plus proches du centre bourg.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

ARTICLE NAI 12 : Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes ci-après :

- 1 place de stationnement par logement de fonction ;
- 1 place pour 60 m² de surface de planchers hors oeuvre nette de bureaux ;
- 1 surface égale à 20 % de la surface de planchers hors oeuvre nette des bâtiments industriels ou artisanaux ;
- pour les constructions à usage commercial : 1 place par 25 m² de surface de vente.

ARTICLE NAI 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés :

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NAI 14 : Coefficient d'occupation du sol :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE NAI 15 : Dépassement du C.O.S.:

Sans objet.

ELECTRICITE

I. GENERALITES

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 — loi de finances — (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938, et le décret n° 67.885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n° 46.628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n° 67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n° 70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46.628 du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes. (1)

Circulaire n° 70.13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 juin 1970).

Ministère de l'industrie — Direction générale de l'industrie et des matières premières — Direction du gaz, de l'électricité et du charbon.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

A. Procédure

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux déclarés d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946) ;
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes (article 298 de la loi du 13 juillet 1925) et non déclarées d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité en vue de l'exercice des servitudes, sans recours à l'expropriation, est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du ministre chargé de l'électricité et du gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles, qu'elles sont précisées auxdits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur en chef chargé du contrôle, une requête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés.

Le demandeur après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet, lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après accomplissement des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

Par ailleurs, une convention peut être passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance desdites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (décret n° 67.886 du 6 octobre 1967, article 1).

B. Indemnisation

Les indemnités dues à raison des servitudes sont prévues par la loi du 15 juin 1906 en son article 12. Elles sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes (2).

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires est calculée en fonction des conventions passées, en date des 14 janvier 1970 et 25 mars 1970, entre Electricité de France et l'assemblée permanente des chambres d'agriculture et rendues applicables par les commissions régionales instituées à cet effet.

(1) Texte en cours de modification.

(2) Aucune indemnité n'est due, par exemple, pour préjudice esthétique ou pour diminution de la valeur d'un terrain à bâtir (cf. Fiche note II 15, B.I.G. 76.10 1° §).

En cas de litige, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret n° 67.886 du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Ces indemnités sont à la charge du maître d'ouvrage de la ligne. Leurs modalités de versement sont fixées par l'article 20 du décret du 11 juin 1970.

Les indemnités dont il est fait état ne concernent pas la réparation des dommages survenus à l'occasion des travaux et qui doivent être réparés comme dommages de travaux publics.

C. Publicité

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées, de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification au demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification dudit arrêté, par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvu d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures.

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

Obligation pour les propriétaires, de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

2° Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir, ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

IV - OBJET : Ligne 225 KV

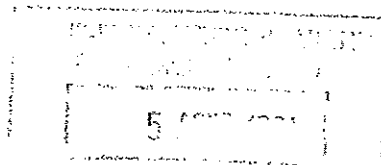
V - SERVICE RESPONSABLE : Direction Régionale de l'Industrie
et de la Recherche
Région Auvergne
Division des Contrôles techniques
43 rue de Wailly
63038 CLERMONT-FERRAND

COMMUNE DE CREUZIER LE NEUF

SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS

Z.A.C. DES ANCIZES

CAHIER DES CHARGES DE
CONCESSION



Annexé à la minute d'un acte reçu
par le notaire associé soussigné

6 JAN 1992

PREAMBULE

Par délibération en date du 19 juillet 91, la Commune de CREUZIER LE NEUF, désignée ci-après par les mots "le concédant" a décidé, en application des dispositions de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme de consentir à la société, désignée ci-après par les termes "le concessionnaire", la concession de la Z.A.C. des ANCIZES, à usage d'activités, située sur la Commune de CREUZIER LE NEUF, ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 27/10/91. Les clauses et conditions de cette concession font l'objet du présent contrat.

Le présent cahier des charges est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera sa mission, sous le contrôle du concédant, dans le cadre du dossier de Z.A.C. et des documents constituant ce dossier.

TITRE I CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

Les bases générales de l'opération d'aménagement de la ZAC des ANCIZES sont définies par le dossier de Z.A.C. ayant fait l'objet de l'arrêté en date du 27/02/94, ainsi que par le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels approuvés par le concédant le

La zone à aménager a une superficie de 17 hectares environ. Son aménagement doit permettre l'implantation d'activités et de commerces.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres et d'installations diverses nécessaires au bon fonctionnement de la Z.A.C. et à la vie des habitants.

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cet aménagement, le concessionnaire doit pour sa part :

- a) Acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction les terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre de Z.A.C., ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession, gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants, preneurs ou occupants de bonne foi, démolir les bâtiments existants.
- b) Réaliser les équipements d'infrastructures tels qu'ils seront définis au plan d'aménagement de zone et destinés à être remis au concédant, ainsi qu'aux concessionnaires de service public, ou, le cas échéant, à l'association syndicale du lotissement.

- c) Procéder à toutes les études nécessaires et notamment en cours d'opération proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune.
- d) Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés.
- e) Assurer la commercialisation, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Céder les terrains à leurs divers utilisateurs, préparer tous actes nécessaires et accélérer la réalisation des ventes par contacts fréquents avec les administrations, géomètres, notaires, etc.
- f) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 3 - MISSION DU CONCEDANT

Le concédant s'engage à donner toutes autorisations et toutes facultés sur le territoire de la Commune pour faciliter au concessionnaire l'accomplissement de la tâche qui lui est confiée.

ARTICLE 4 - OPERATIONS NON PREVUES AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, sont ou pourront être, en application des articles 5-I 3° et 5-II de la Loi numéro 83-597 du 7 Juillet 1983 sur les SEM locales et le cas échéant des articles 3 à 5 de la Loi numéro 85-704 du 12 Juillet 1985, confiés au concessionnaire par le concédant ou par les autres constructeurs par des conventions de mandat.

Le concessionnaire doit obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue autrement qu'en prestation de services, pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent cahier des charges mais en rapport avec l'aménagement de l'opération concédée.

Le financement, assuré par le mandant, des opérations particulières faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire du concessionnaire y afférente, sont exclus du bilan financier de l'opération concédée et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

Le traité de concession est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le concédant notifiera à la Société la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. La présente convention prendra effet à compter de la date de ladite notification.

Sa durée est fixée à 7 années pour la première tranche, auxquelles il faut ajouter une durée de 7 ans pour la totalité des tranches ultérieures, à compter de sa date de prise d'effet et expirera, en tout état de cause, à l'achèvement de la mission. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de la mission. A cette fin les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Si pour des raisons de conjoncture, malgré les efforts de la Société pour commercialiser les terrains, le taux de commercialisation de la première tranche s'avérerait inférieur à 25 %, soit 18 750 m², dans le délai de 3 ans, ou si ce taux de commercialisation s'avérerait inférieur à 50 %, soit 37 500 m², au terme de 7 ans de durée de la concession, la Commune aurait la possibilité de résilier la concession unilatéralement, sans aucune pénalité ni indemnité autre que celle prévue à l'article 25-2.

ARTICLE 6 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

Dès que le traité de concession est rendu exécutoire, le concessionnaire établit un plan parcellaire des terrains situés à l'intérieur du périmètre du lotissement, ainsi que de ceux situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux concédés.

Le concessionnaire établit au compte de l'opération tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

ARTICLE 7 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut, en accord avec le concédant, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques publics dont le concours, en qualité de maître d'oeuvre, paraît indispensable.

Le concessionnaire peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières en accord avec le concédant.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, à la charge de l'opération, est fixée dans les limites éventuellement prévues par les textes en vigueur pour le concours qu'ils apportent aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes en dépendant.

Le concessionnaire peut se charger lui-même, en accord avec le concédant, de l'élaboration des projets ou de la direction technique des travaux prévus au présent cahier des charges. La rémunération du concessionnaire pour cette tâche particulière est fixée dans les mêmes limites que celles indiquées ci-dessus pour les hommes de l'art, les services techniques publics et les spécialistes.

ARTICLE 8 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que le traité de concession est exécutoire, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains conformément à l'article 2 du présent cahier des charges.

Le concédant remet le cas échéant au concessionnaire les promesses de vente qu'il a recueillies, en vue de leur réalisation au profit du concessionnaire et s'engage à céder au concessionnaire, dans les trois mois de la signature de la présente convention, la totalité des terrains destinés à la réalisation de la ZAC dont il est propriétaire, le prix de ces terrains étant définis par le bilan financier de l'opération approuvé par la Commune.

Le prix des acquisitions et le montant des indemnités ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations établies par le Service des Domaines, sauf accord exprès du concédant et dans le respect des dispositions du décret n° 86-455 du 14 Mars 1986. Le concessionnaire informe le concédant de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles sont effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions.

Si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, le concessionnaire acquiert des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de concession, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant dans le délai de dix huit mois. Le prix de cession ne peut excéder le prix d'acquisition majoré des frais, y compris financiers exposés par le concessionnaire.

Dans le cas où la déclaration d'utilité publique n'aurait été prise qu'au profit du seul concédant et où son bénéfice n'aurait pas été transféré au concessionnaire, le concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du concessionnaire, des ordonnances d'expropriation pour les immeubles que celui-ci ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable. Dans ce cas, les immeubles expropriés par le concédant sont cédés au concessionnaire dans les conditions définies au deuxième alinéa du 8.1 ci-dessus.

TITRE II

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 9 - PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION DES TRAVAUX CONCEDES.

Les équipements d'infrastructure prévus à l'article 2 ci-dessus font l'objet d'avant-projets d'exécution établis en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires des services publics intéressés.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par le concessionnaire doivent être approuvés par le concédant.

ARTICLE 10 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES

Pour l'exécution de ces travaux, le concessionnaire doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers du concédant.

Les travaux de toute catégorie font l'objet de marchés passés après appel à la concurrence. Le concessionnaire utilise les procédures d'adjudication, d'appel d'offres, ouvert ou restreint, ou de concours.

Toutefois, le concessionnaire est habilité à passer des marchés négociés.

Pour les marchés de travaux, le concédant est représenté au sein du bureau appelé à juger les offres reçues.

ARTICLE 11 - EXECUTION DES TRAVAUX CONCEDES

Le concessionnaire assure le contrôle général du déroulement des travaux et de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelle que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

En application de l'article 5-II de la Loi numéro 83-597 du 7 Juillet 1983 sur les SEM locales, le concédant et ses services compétents peuvent avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demandent, sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs et techniciens.

Lorsque les ouvrages sont terminés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe le concédant, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire est investi pour l'exécution des travaux faisant l'objet du présent cahier des charges de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure en même temps soumis à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 13 - INDEMNITES AUX TIERS

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution du traité de concession est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération concédée.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 28.

ARTICLE 14 - CONDITIONS DE CESSION DES TERRAINS

- I. Les terrains acquis ou pris à bail par le concessionnaire font, après mise en état conformément à l'article 2, l'objet de cessions ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ou des concessionnaires de services publics intéressés.
- II. Le concessionnaire adresse au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les conditions de paiement.
- III. Les conditions de cession des terrains aux utilisateurs seront définies par un cahier des charges comprenant trois titres et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant.

1°) Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges. Dans la mesure où l'opération fait l'objet d'une D.U.P., il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L 21-4 du Code de l'Expropriation.

2°) Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la Z.A.C. et de construction des bâtiments. Il fixera notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

3°) Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions à leurs héritiers ou ayants-droit à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

IV.

A la fin de la concession, les terrains situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pas pu être revendus, reviennent au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-après.

TITRE III

REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 15 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

Les ouvrages réalisés en application du présent cahier des charges qui ne sont pas destinés à être cédés à des tiers, et notamment les voiries et réseaux constituent des biens de retour qui appartiennent au concédant dès leur réalisation et qui lui reviennent gratuitement et automatiquement dès leur achèvement, l'achèvement étant, au sens du présent article, réputé réalisé au plus tard pour les voies dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Dès l'achèvement de ces ouvrages, le concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages qui constateront ce retour sans cependant l'opérer, le concédant ne pouvant refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination, mais pouvant à cette occasion formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les collectivités publiques autres que le concédant et les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise et le concédant propriétaire de ces biens de retour leur remettra les ouvrages en présence du concessionnaire de l'opération.

Le concessionnaire a l'obligation de préparer et présenter à la signature du concédant, ou le cas échéant des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété, notamment du terrain d'assiette des voies.

En outre, à la mise en service des ouvrages, et au plus tard à la réception, le concessionnaire fournit au concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, une collection complète de dessins des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date pour laquelle le concessionnaire a invité le concédant à participer aux opérations de remise des ouvrages réalisés en application du présent cahier des charges, il a l'obligation de les entretenir en bon état aux frais de l'opération.

Postérieurement à cette date, le concessionnaire pourra être invité par le concédant à assurer cet entretien pour le compte de ce dernier, par une convention spéciale qui règlera les conditions, notamment financières, de cette intervention.

TITRE IV

DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONCESSION

ARTICLE 17 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

- I. Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération concédée seront couvertes par le produit à provenir des cessions de terrains, par les produits financiers ainsi que par les participations éventuellement nécessaires pour équilibrer l'opération, et dues par le concédant, telles qu'elles apparaissent sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 18 ci-après ou sur le budget prévisionnel visé à l'article 19, les premiers bilan et budget prévisionnels étant annexés après paraphe au présent cahier des charges.
- II. Le concessionnaire contracte tous emprunts nécessaires au financement des opérations dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers du concédant.

Il gère en outre distinctement la trésorerie de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires, à titre onéreux, entre les différentes opérations de concession d'aménagement de la Société, ou avec les comptes propres de la Société ou avec un établissement financier, en imputant à l'opération, ou en la faisant bénéficier, des taux d'intérêts débiteurs ou créditeurs au plus égaux à ceux pratiqués par la Caisse des Dépôts et Consignations.
- III. Le concessionnaire peut en outre recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de terrains équipés.
- IV. Le concessionnaire est autorisé à solliciter, éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération concédée, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le concessionnaire est notamment habilité par le concédant à solliciter en ses lieu et place les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise.

V.

Le concessionnaire sollicite le paiement de la participation du concédant prévue au bilan en fonction de ses besoins de trésorerie tels qu'ils apparaissent sur le plan de trésorerie actualisé, prévu à l'article 19 ci-après. Lorsque les prévisions ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive, mais seulement une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire ne sollicitera que le versement d'une avance sans intérêt remboursable.

ARTICLE 18 - COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS.

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable en application de l'article 5-II de la Loi n° 83-597 du 7 Juillet 1983 sur les SEM locales, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération concédée.

I.

Le concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités objet du contrat, faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses, et d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours, ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant en application de l'article 5-II a) de la Loi précitée du 7 Juillet 1983.

II.

Le concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses en application de l'article 5-II b) de la loi précitée du 7 Juillet 1983.

III.

Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 15 Mai de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1° - le bilan financier prévisionnel actualisé, défini ci-dessus,
- 2° - le plan de trésorerie actualisé de l'opération, défini ci-dessus,
- 3° - une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant qui a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

IV.

Le concédant peut, s'il le désire, demander une modification du programme selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

ARTICLE 19 - PREVISIONS BUDGETAIRES.

Le concessionnaire établit, en accord avec le concédant, un budget prévisionnel, pour l'année à venir, des recettes et des dépenses de l'opération, objet de la présente concession, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux, et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année.

Le budget prévisionnel comporte notamment :

- **en dépenses** le coût des études, des acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais résultant de l'intervention de spécialistes qualifiés prévus à l'article 7, les indemnités prévues à l'article 13, les frais de commercialisation, les frais financiers et l'imputation par le concessionnaire de ses frais, dite rémunération annuelle ;
- **et en recettes**, les prix de cessions à encaisser, les produits financiers et les subventions éventuelles, et le cas échéant, les participations dues par le concédant au cours de l'exercice suivant, ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le plan de trésorerie fait ressortir les excédents ou les découverts de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant (sommes à rembourser ou avances à proroger) et, le cas échéant, le montant de l'avance remboursable due par le concédant au cours de l'exercice suivant, ainsi que la ou les dates de son versement.

Le concédant devra approuver expressément le montant de la participation et/ou de l'avance qu'il s'oblige à régler au cours de l'exercice suivant, ainsi que les dates de règlement de celles-ci.

Ces documents doivent être établis dès que le traité de concession est exécutoire, et par la suite avant le 31 Octobre de chaque année, s'ils font état d'une participation ou d'une avance à verser par le concédant ou d'une possible mise ne jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 Décembre.

Conformément à la Loi du 7 Juillet 1983, si les documents prévus aux articles 18 et 19 ci-dessus n'étaient pas produits aux dates prévues, la convention de concession cesserait purement et simplement de produire ses effets, et de plein droit, à condition que la Commune en fasse la demande.

ARTICLE 20 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan de trésorerie défini à l'article 18, le concédant accorde sa garantie au service des intérêts, au remboursement des avances reçues et des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations, dans la limite édictée par la réglementation en vigueur et en application des principes posés par l'article 4 de la loi n° 83-597 du 7 Juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes ou, le cas échéant, à un actionnaire privé du concessionnaire. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 18 au profit du concédant. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui ne seraient pas directement administrateurs de la Société ont le droit de se faire représenter au conseil d'administration de la Société par un délégué spécial, ainsi qu'il est dit à l'article 9 de la loi n° 83-597 du 7 Juillet 1983 sur les SEM locales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 19 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis à vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants à l'organisme prêteur ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, lorsque la trésorerie de l'opération le permettra, sous réserve de ce qui est dit aux articles 22 et 25. Ces avances pourront devenir, si nécessaire, des participations définitives au bilan de clôture de l'opération.

ARTICLE 21 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

- I. Le concessionnaire est autorisé à imputer de manière forfaitaire ses frais généraux et de fonctionnement au compte de l'opération de la manière suivante :
 - a) **acquisitions** : au titre des acquisitions prévues à l'article 2 a), la Société imputera une rémunération fixée à 4 % HT du montant des prix et indemnités d'acquisitions avec un minimum de 2 500 F HT par dossier traité à l'amiable et 3 000 F par expropriation. Les frais annexes aux acquisitions (frais d'huissier, avocat, géomètre, etc.) ne sont pas inclus dans l'assiette de rémunération, mais sont imputés en dépenses au compte de l'opération.
 - b) **réalisation et coordination générale des travaux** (article 2 b) : la Société imputera une rémunération fixée à 3 % des dépenses TTC constatées pour la réalisation des travaux.
 - c) **commercialisation** (article 2 e) : la Société imputera une rémunération fixée à 4,00% du montant TTC des recettes provenant de cessions de terrains. Les dépenses de publicité et autres frais réglés aux tiers, à l'occasion des missions de commercialisation sont imputées en dépenses au compte de l'opération.

d) *gestion administrative, comptable et financière* : au titre des missions prévues à l'article 2 d) et f) et aux articles 17, 18 et 19, la Société imputera une rémunération fixée à 3,00 % du montant TTC des dépenses de l'opération, à l'exclusion des sommes imputées par la Société au titre de sa propre rémunération.

e) *Pour la mission de liquidation* de l'opération à son achèvement, la Société aura droit à une rémunération égale à 1 % de la demi-somme de l'ensemble recettes et dépenses toutes taxes comprises, constatées dans l'opération, à l'exclusion de sa propre rémunération. Cette somme sera imputée lors de la remise du bilan de clôture de l'opération au concédant.

II.

L'imputation de la rémunération au compte de l'opération s'effectue pour les sommes prévues aux paragraphes a) à d) ci-dessus en appliquant les règles définies dans ces paragraphes aux montants effectivement comptabilisés par le concessionnaire au fur et à mesure de leur constatation.

TITRE V**DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES
SUR L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION**
-----**ARTICLE 22 - REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS**

Ainsi qu'il est explicité aux articles 24 et 25 ci-après, à l'expiration de la concession, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant aux travaux d'aménagement réalisés, nécessaire pour équilibrer les comptes.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant.

**ARTICLE 23 - CAS DE RACHAT, RESILIATION, DECHEANCE
OU RESOLUTION****1. Rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra notifier à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession.

Le concédant n'aura pas à justifier des motifs de sa décision qui devra cependant être prise pour des motifs d'intérêt général.

2. Résiliation - Déchéance

Le concédant n'a pas le pouvoir de résiliation unilatérale de la concession, sauf cas de force majeure.

Cependant, en cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elles pourra demander au juge de prononcer la résiliation de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure.

3. Résolution

Au cas où la Société serait mise en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation du contrat.

En revanche, le contrat sera automatiquement résolu en cas de liquidation judiciaire de la Société ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Il sera aussi résolu sur la seule demande de l'une des parties en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet, en application des articles 2, 3 et 4 de la Loi du 2 Mars 1982 modifiée par la Loi du 22 Juillet 1982 ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionale des Comptes saisie en application de l'article 6 de la Loi n° 83-597 du 7 Juillet 1983 sur les SEM locales.

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession pour quelques causes que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire dans les conditions suivantes :

- Sur l'ensemble des biens de la concession, et notamment sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et sur l'ensemble des équipements devant revenir au concédant à leur achèvement, le concédant exerce son droit de reprise.
- Il devient donc automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens dépendant de la concession, les parties ne pouvant refuser de signer dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elles peut obtenir du juge un jugement constatant le transfert de propriété susceptible d'être publié.

- Le concédant est tenu de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la Société aux tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail, et est, le cas échéant, tenu de garantir la Société des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.
- Le concédant est, de la même façon, tenu de garantir le concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre lui après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles, du fait de son activité de concessionnaire, sauf faute lourde de sa part.
- Par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du contrat de concession, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Toutefois, en application de l'article 5-I-3 de la Loi n° 83-597 du 7 Juillet 1983 sur les SEM locales, sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, la Société concessionnaire pourra effectuer des règlements exigibles postérieurement à la date d'expiration du contrat de concession, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

ARTICLE 25 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

A l'expiration du contrat de concession, il sera procédé aux opérations et règlements suivants :

25.1 - Arrêté des comptes de l'opération

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession, pour quelque cause que ce soit, à terme ou avant terme, la mission étant ou non achevée, compte tenu des termes de l'article 22 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge du concédant, il devra être établi un arrêté de compte de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant.

25.1.1. - Solde d'exploitation

EN PLUS

- + l'ensemble des recettes, hors TVA, perçues avant l'expiration du traité de concession, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'à l'arrêté des comptes, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté de compte et qui seront alors cédées à la Commune dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées et exigibles avant l'expiration du contrat de concession, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la Commune et les frais de résiliation anticipée des contrats d'emprunt et incluses les rémunérations exigibles contractuellement.
- la T.V.A. dont est redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

25.1.2. - Solde des financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

- + le capital perçu à la date d'expiration du contrat de concession sur les emprunts.
- + les avances consenties par le concédant en application des articles 19, 20 ou 25.4 non remboursées.

EN EMPLOIS

- les remboursements en capital effectués par la Société sur les emprunts ou sur les avances consenties par le concédant.

25.1.3 - Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, la Société est débitrice de son montant. S'il est négatif, la Commune est débitrice de son montant à titre de participation.

Si le solde de financement est positif, la Société doit à la Commune le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Commune. S'il est négatif, le concédant doit à la Société le remboursement de ses avances.

Le règlement final s'opèrera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est globalement débitrice, dans les conditions prévues à l'article 25.4 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission de concessionnaire dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis à vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté de compte, devraient lui être remboursées par la Commune, sauf cas visé à l'article 28 sur les pénalités.

25.2 - Opérations de liquidation et rémunération de leur coût

Après l'expiration du contrat de concession, la société concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : aux transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et à l'arrêté des comptes. Toutefois, en cas de redressement judiciaire ou de liquidation de la Société concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur.

La rémunération due à la Société pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 21 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation unilatérale pour une autre cause que la faute de la Société, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû en plus à la Société une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % plus T.V.A. de la rémunération de liquidation, calculée sur la base du dernier bilan prévisionnel approuvé.

Par ailleurs, en cas de résolution à la suite d'un redressement judiciaire ou pour liquidation de biens ou liquidation amiable de la Société, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins, et être exclusivement affectée par eux à la mise en oeuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 21 ci-dessus.

25.3. - Indemnité

25.3.1. - En cas de rachat ou de résiliation unilatérale

Le concédant devrait en outre à la Société une indemnité égale à 50 % de la rémunération dont la Société se trouve privée du fait de la résiliation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de résolution pour les causes énoncées aux articles 23.2 et 23.3.

25.3.2. - En cas de résiliation judiciaire aux torts de la société ou de déchéance

La société concessionnaire n'a pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 25.2, 3ème et 4ème alinéas, ni à l'indemnité prévue à l'article 25.3.1. ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 25.1 ci-dessus.

25.4 - Modalités de règlement

L'ensemble de ces sommes, rémunérations et indemnités doivent être intégralement versées par la Société à la Commune ou par la Commune à la Société, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation et de la publication du ou des actes de transfert de propriété des terrains ou immeubles, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte conformément à l'article 25.1.1.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration du contrat de concession, la Société concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le règlement des dépenses exigibles avant l'expiration du contrat de concession, et le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, des emprunts non garantis et des frais financiers courus.

ARTICLE 26 - CONTRATS

Tous les contractants de la Société pour l'exécution de la concession devront se reconnaître avertis de ce qu'ils devront accepter la continuation de leur contrat avec le concédant après l'expiration du contrat de concession, pour quelque cause que ce soit.

Cette reconnaissance prendra normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat ou exceptionnellement d'une lettre extérieure au contrat.

Toutefois, au cas où par extraordinaire un contractant refuserait un tel transfert automatique de contrat, le concédant serait tenu de mettre à la disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles jusqu'au transfert effectif du contrat, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 27 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Commune à la Société, comme toute somme due par la Société à la Commune, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues en matière de marchés publics.

ARTICLE 28 - PENALITES

En cas de faute commise par la Société ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Commune pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. En cas de résolution du contrat pour faute de la Société, prononcée à bon droit, la Société sera privée d'indemnités ainsi qu'il est dit à l'article 25.3.2.

La Société supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 29 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent cahier des charges deviennent la propriété du concédant ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou du concessionnaire de services publics intéressés qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 30 - CESSION DE LA CONCESSION

Toute cession totale ou partielle de la concession, tout changement de concessionnaire, doivent faire l'objet d'un avenant au présent traité de concession.

Faute pour le concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la déchéance.

ARTICLE 31 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Commune à la Société en application de la présente convention seront versées au compte ouvert à la Trésorerie Générale de l'Allier sous le numéro 03-350.

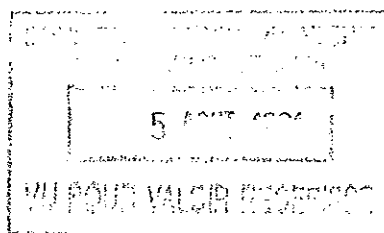
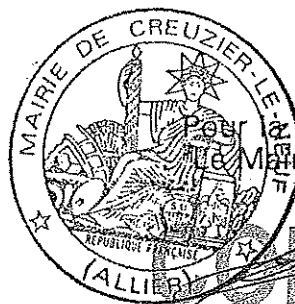
ARTICLE 32 - LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution du présent contrat de concession sera de la compétence du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand.

Fait à - 1 AOUT 1991
le

Pour la S.E.B.,
Le Directeur,

COPIE



COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF

Z . A . C . D E S A N C I S E S

Vu pour être annexé
A mon arrêté N° 3476/91
En date du 15 NOV. 1991
Moulins, le 15 NOV. 1991
Le Préfet

Pour le Préfet
L'Attaché, Chef de Bureau

COPIE

Jean-François ROYER

Programme des Equipements Publics



SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BOURBONNAIS

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le notaire associé soussigné
le 6 JAN. 1992

JANVIER 1991

MAIRIE DE CREUZIER
N° 3476/91
le 15 NOV. 1991
M. le Maire, le

Le Préfet

Pour le Préfet
L'Attaché, Chef de Bureau

COPIE

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Jean-François BOYER

Il est prévu d'aménager un espace vert sur la zone non aedificandi, en bordure de la N 209. Cette zone, d'une largeur de 25 m à partir de l'axe de la voie, constituera un rideau vert séparant la zone d'activités du centre bourg tout proche.

Les délimitations prévisibles de l'espace tampon figurent sur le Plan d'Aménagement de Zone (I du présent Dossier de Réalisation).

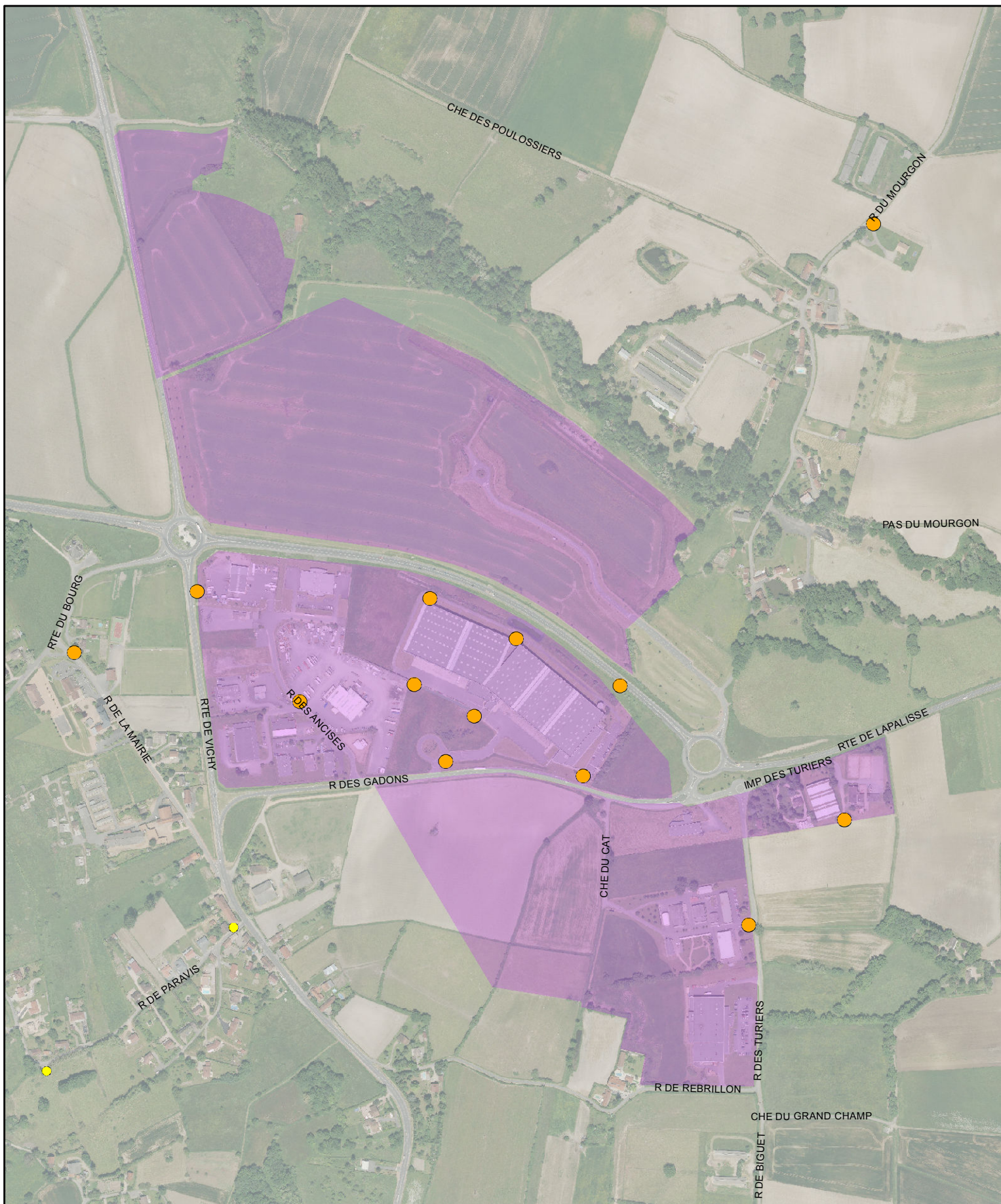
La zone sera desservie par une voie nouvelle dont le tracé est présenté sur le Plan d'Aménagement de Zone.

Dans un premier temps, les eaux usées seront raccordées sur le dispositif d'épuration communal en cours de réalisation côté bourg de Creuzier. Dans un second temps, une épuration propre à la zone sera éventuellement nécessaire. Une parcelle de terrain sera réservée à cet effet. Sa position sera définie en fonction de l'implantation des éventuelles industries polluantes.

ZONE D'ACTIVITES

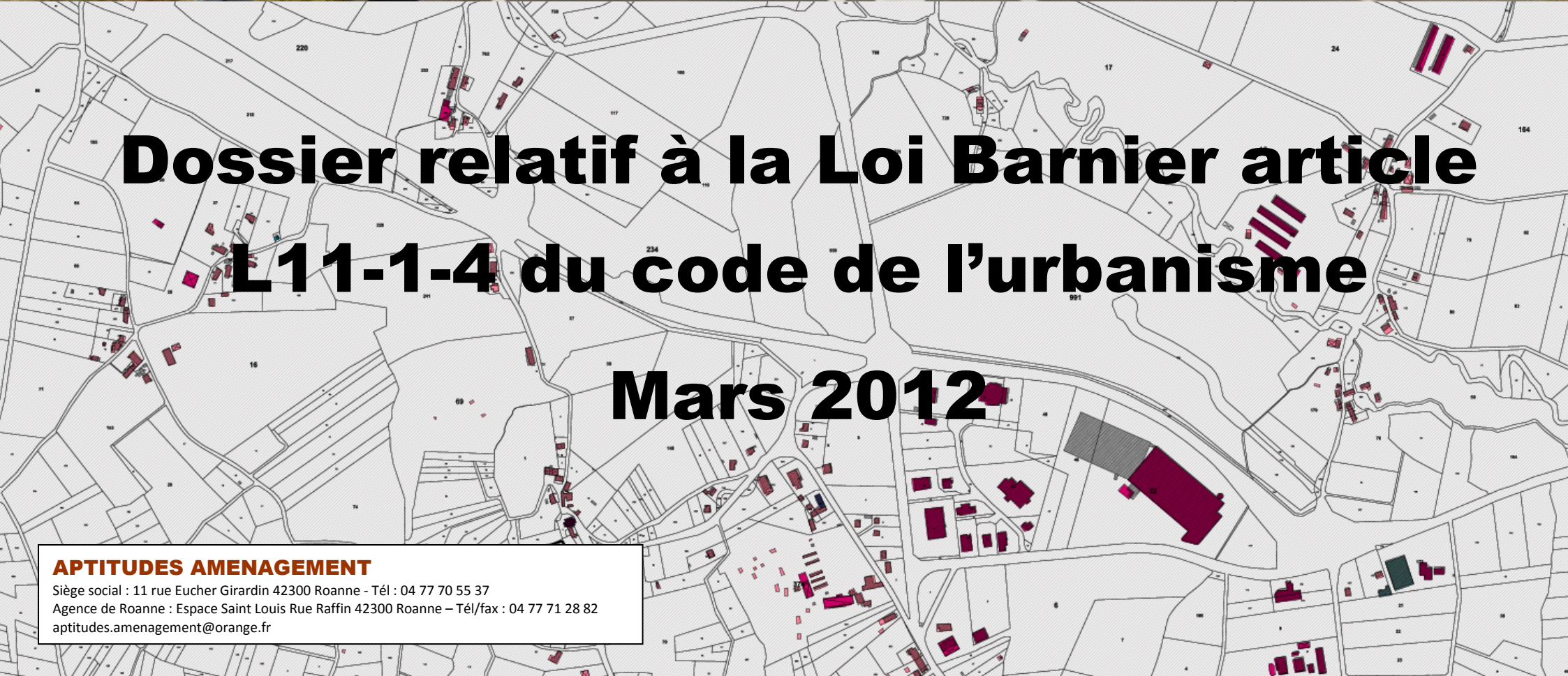
Creuzier-le-Neuf
Les Ancises

Protection incendie





AMENAGEMENT DE LA ZAC DES ANCISES 2 A CREUZIER LE NEUF



**Dossier relatif à la Loi Barnier article
L11-1-4 du code de l'urbanisme
Mars 2012**

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social : 11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne - Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne : Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne – Tél/fax : 04 77 71 28 82
aptitudes.amenagement@orange.fr

1. PREAMBULE

2. ETAT INITIAL DU SITE

2.1. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

2.1.1 Localisation du site

2.1.2 Description de l'état initial du site

2.1.3 Références cadastrales

2.1.4 Contexte paysager et naturel

2.1.5 Visibilité du site depuis les axes routiers

2.1.6 La topographie

2.2. LA TRAME VIAIRE, LES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

2.3. LE DOCUMENT D'URBANISME

3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

3.1. LE FONCTIONNEMENT DU PROJET

3.2. L'ACCES ET LA DESSERTE

3.3. LE TRAITEMENT DES VOIRIES

3.4. LE BATI ET SON IMPLANTATION

3.5. LES PLANTATIONS

4. LES NOUVELLES MODALITES D'APPLICATION

4.1 LES NOUVEAUX RECULS IMPOSES

4.2. LES COMPLEMENTS APPORTES AU PLU

4.2.1. LES PIECES GRAPHIQUES

4.2.2. LES PIECES ECRITES DU REGLEMENT

4.3. LA MISE EN CONFORMITE AVEC LES OBJECTIFS DE LA LOI BARNIER

4.3.1. LES NUISANCES

4.3.2. LA SECURITE

4.3.3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

5. BILAN

1. Préambule

Le projet d'aménagement de la ZAC des Ancises 2 est bordée par la RN209 et la RD 907, classées voie à grande circulation. Compte tenu de cette localisation, l'aménagement projeté est en partie soumis aux conditions définies par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article a été introduit par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 « *relative au renforcement de la protection de l'environnement* » plus connue sous le nom de loi Barnier. Cet article poursuit l'objectif d'encourager les communes à s'engager en faveur d'un urbanisme de qualité aux abords des axes routiers structurants. Il a pour finalité d'inciter les collectivités à mener un large processus de réflexion en préalable à l'aménagement des secteurs localisés à proximité des axes routiers les plus importants, sur des espaces inscrits en dehors des zones urbanisées.

L'objet du présent dossier est de présenter les modalités de l'intégration du projet dans son environnement au regard des cinq critères de références énoncés par la loi du 02 février 1995, les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme, la qualité des paysages.

Il sera intégré au Plan Local d'Urbanisme au titre des Orientations Particulières d'Aménagement dans le cadre de la révision générale du POS en PLU. En effet, si les réflexions n'étaient pas traduites dans cette révision, les dispositions énoncées dans le premier paragraphe de l'article L111-1-4 s'appliqueraient de façon indépendante au zonage défini dans le document d'urbanisme, à avoir pour les constructions et les installations, l'instauration d'une marge de recul de 100 m de part et d'autre de l'axe :

- des autoroutes (articles L 122-1 à L 122-5 du Code de la Voirie Routière),
- des routes express (articles L 151-1 à L 151-5 du Code de la Voirie Routière),
- des déviations au sens du Code de la Voirie Routière (articles L 152-1 et L 152-2 du Code de la Voirie Routière).
- La marge de recul est de 75 m pour les autres routes classées à grande circulation (article R 1 du Code de la Route).

Pour construire à une distance inférieure à celles énoncées, les réflexions menées doivent se traduire par des règles d'urbanisme qui assurent un développement urbain de qualité aux abords des infrastructures routières principales. C'est l'objet du présent dossier.

Les dispositions de l'article L 111-1-4 ne s'appliquent cependant pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles menées pour l'extension de la zone d'activités des Ancises sur la commune de Creuzier le Neuf par la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier, des prescriptions d'aménagement et de constructibilité ont été engagées. Les deux axes routiers qui longent la zone d'activité la RN209 et la RD 907 sont classés comme voies à grande circulation, à ce titre tout projet d'aménagement inscrit dans une bande de 100 m de part et d'autre de cet axe est concerné par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. C'est pourquoi ce dossier de dérogation à l'article L 111-1-4 est constitué pour déterminer sur le site, des règles d'implantation qui diffèrent de celles inscrites dans cet article. Elles doivent intégrer la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages, la qualité architecturale, les nuisances et la sécurité.

La commune de CREUZIER-LE-NEUF dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 14 mars 1991. Ce document initial a été mis à jour en 1996 puis révisé une première fois le 15 mars 2002 et modifié le 9 août 2002. Une modification a été approuvée en 2008.

Modification de 2008

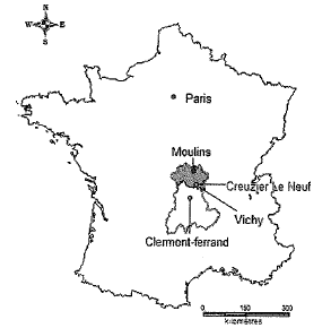
Cette modification visait à intégrer la réalisation de la Z.A.C (Zone d'Aménagement Concerté) « les Ancises II », portée par la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier, dont la réalisation a été confiée à la Société d'Équipement de l'Auvergne. Cette modification n'a pas entraînée de changement concernant les limites du zonage du POS actuel. Elle avait pour objectif :

- de préciser « la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ainsi que la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ». (article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme).
- de modifier le règlement de la zone du POS couverte par la ZAC
- de passer la zone du POS couverte par la ZAC d'une zone NA en zone UI.

Cette Z.A.C faisait suite à une première opération du même type réalisée sur les Ancises sur une surface totale de 17ha. Aujourd'hui sur ces 17ha seulement 3ha restent disponibles et sur l'ensemble des zones communautaires, la capacité d'accueil est limitée à 9 hectares.

Le projet d'aménagement est donc essentiellement motivé pour des objectifs de :

- meilleure adéquation à la demande des entreprises pour des terrains à bâtir aménagés,
- confortement d'un secteur économique existant et dont le développement doit être poursuivi,
- les aptitudes physiques et d'accessibilité du site retenu, les potentiels aisés de raccordement aux réseaux existants,
- de retombées économiques directes qu'elle devrait apporter à la Communauté d'Agglomération : création d'emplois, émulation des services de proximité (écoles, commerces, transports, etc),
- accroissement des ressources fiscales perçues par la Communauté d'Agglomération (taxe professionnelle) et la commune de Creuzier le Neuf (taxe sur le foncier bâti),
- les caractéristiques paysagères de vallonnement du site qui permettront de limiter les impacts visuels.



2. ETAT INITIAL DU SITE

2.1. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

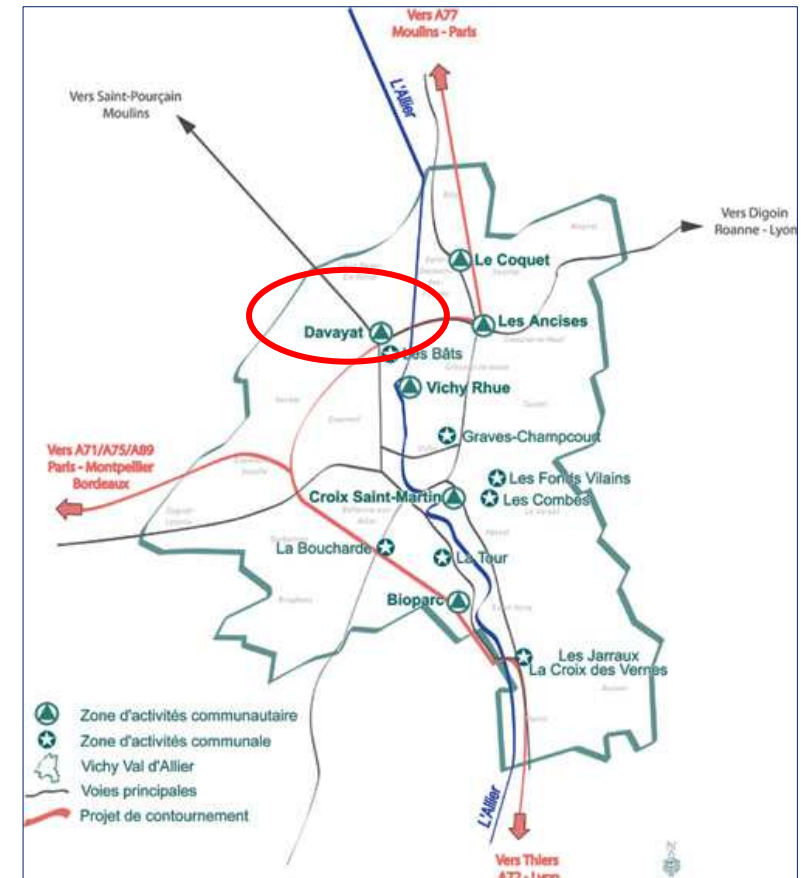
2.1.1. Localisation du site

Commune de 1142 habitants sur 1200 ha, CREUZIER-LE-NEUF est située au Sud Est du département de l'Allier, à huit kilomètres du centre de Vichy. Elle fait partie intégrante de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier.



Le secteur des Ancises est situé à la porte nord de l'agglomération et au débouché du contournement Nord-Ouest de Vichy. La localisation privilégiée de ce secteur, au carrefour de la route nationale 209 et de la route départementale 907, le principe d'extension de la zone existante de 17 hectares occupée par une quinzaine d'entreprises, dont L'Oréal confèrent à ce projet une vocation généraliste et de complémentarité aux zones existantes. Cette opération se caractérise par l'aménagement et l'équipement de 22.9 hectares supplémentaires.

Situation du site



2.1.2 Description de l'état initial du site

Le projet d'aménagement concerne un périmètre d'environ 23 ha à ce jour non bâti et classé en zone UI au plan d'occupation des sols de la commune de CREUZIER-LE-NEUF.

Le site concerné dénommé « ZAc des Ancises 2 » est ceint au nord par le cours d'eau le Morgon, au sud par la RD907 et à l'ouest par la RN 209.

Localisée en bordure de la route départementale 907, la zone d'activité des Ancises 2 est contiguë à une zone de 17 ha qui regroupe une quinzaine d'entreprises de taille diverses. L'ensemble de la zone UI représente une surface de 61.5 ha.

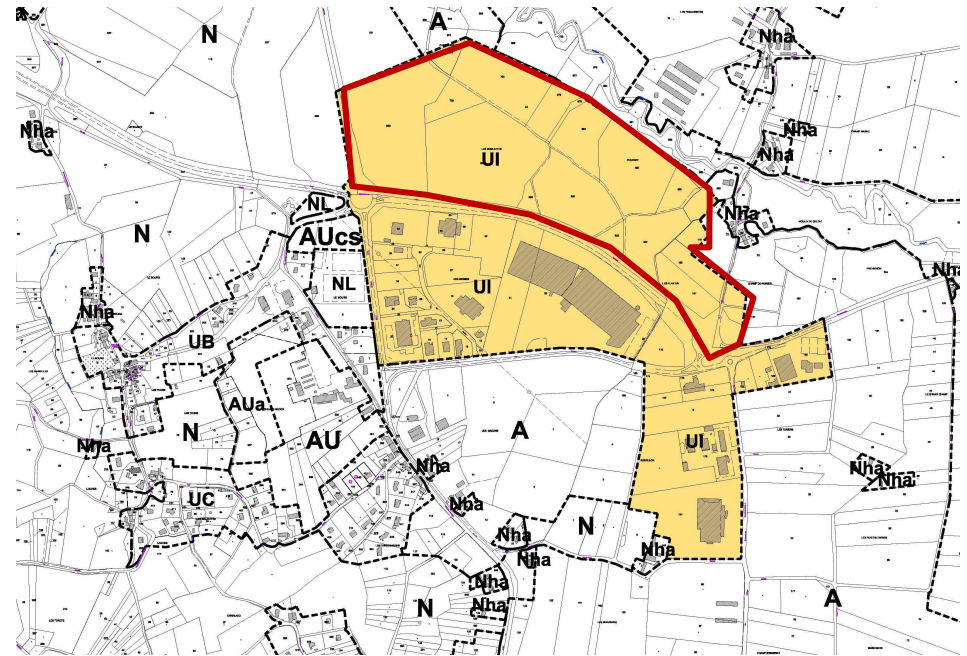
Etat initial

L'état initial du site est caractérisé par des aménagements de voiries et espaces verts, avec une exploitation temporaire à vocation agricole et en majorité cultivés.

Aucun bâti n'existe. La déclivité du site est faible sur une majeure partie des terrains à mobiliser qui borde la route départementale et plus accentuée au nord du site.

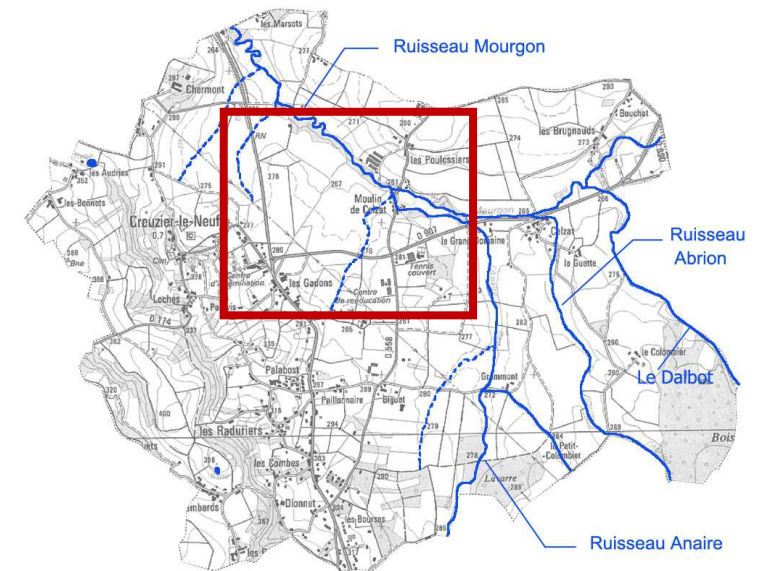
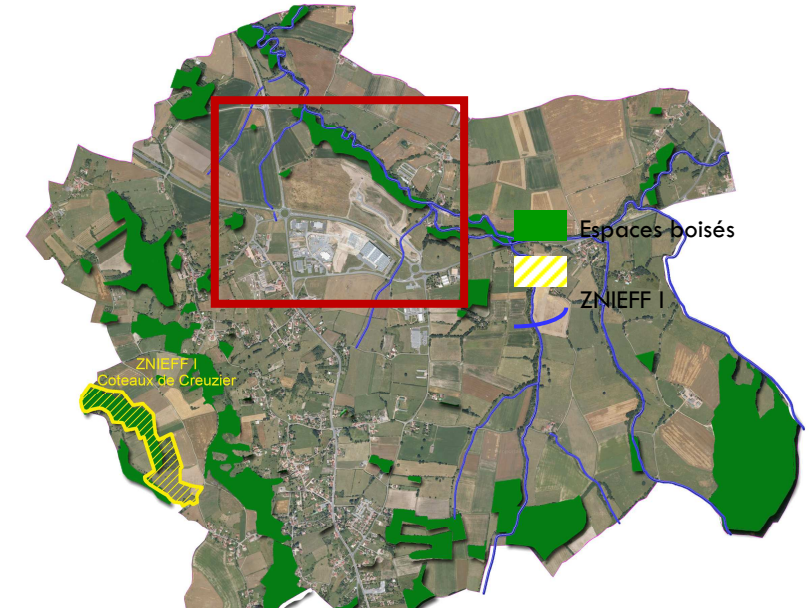
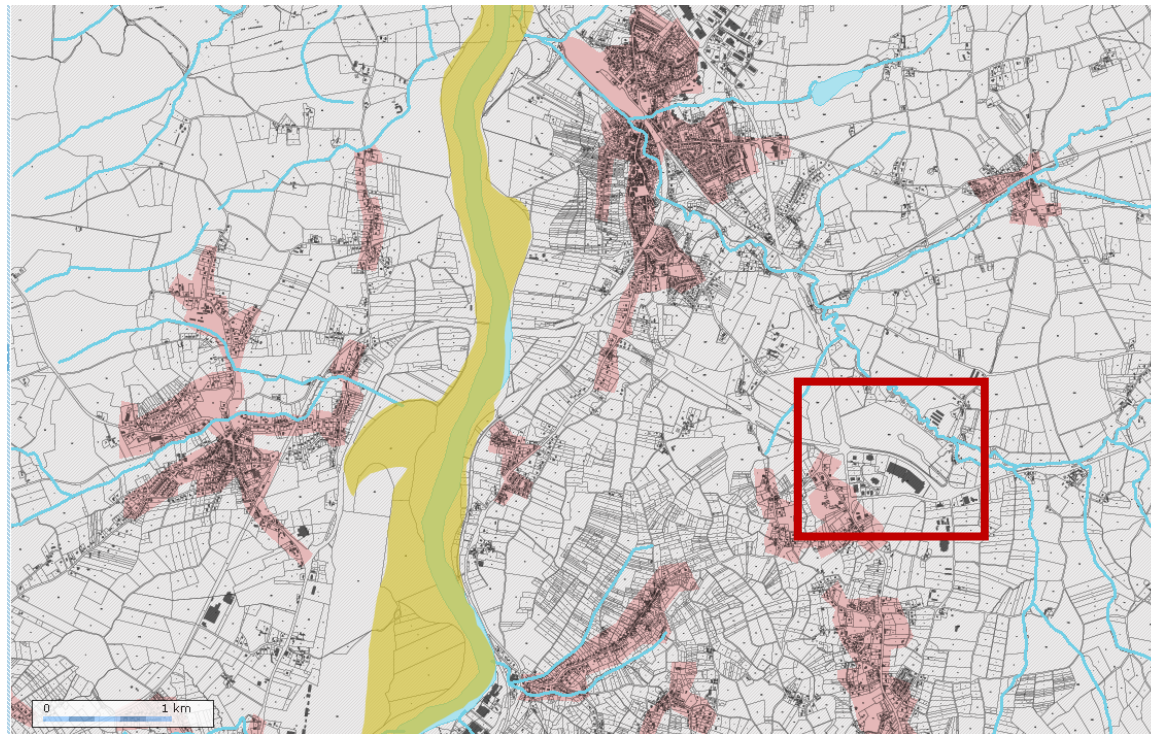
Au-delà de la ripisylve du Morgon qui se caractérise par un cordon boisé continue constitué par des feuillus (chênes, chataignés...), les espaces agricoles en majorité cultivés dominent.

La présence et la sensibilité du ruisseau *le Mourgon* ont imposé de mettre en place des dispositifs adaptés de rétention et de traitement de rejets en milieux naturels et de préservation de la ripisylve et de la proximité de corridors écologiques, conformément au dossier Loi sur L'eau objet d'un arrêté préfectoral en date du 16 février 2012.



Le cadre naturel

La patrimoine naturel est varié, caractérisé par la présence d'espaces naturels intéressants, dont certains cordons boisés présents en bordure du Vallon creusé par Le Mourgon et en amont du site en bordure de la RD 907 en direction de Lapalisse. L'emprise projet est occupée par des parcelles agricoles, des abords végétalisés. La mécanisation de l'exploitation agricole, l'importance des infrastructures routières et l'occupation humaine périphérique ont réduit fortement les potentialités biologiques de l'emprise et de ses abords immédiats. Seuls les milieux naturels proche du cours d'eau, le Mourgon sont le support d'une richesse écologique non négligeable dont l'équilibre fragile est à protéger du fait qu'il impacte le bassin versant amont du Morgon qui se jette ensuite dans l'Allier, caractérisée comme une zone de biotope NATURA 2000. Le réseau hydrographique est particulièrement dense et s'inscrit dans le bassin versant de l'Allier et du sous bassin versant du Mourgon qui traverse la partie Nord de la commune dans le sens Est/Ouest, avant de rejoindre l'Allier sur la commune voisine de Saint-Germain-des-Fossés. Le Mourgon constitue le principal cours d'eau superficiel de la commune.



Occupation des sols

La Superficie Agricole Utile représente environ 690 ha, soit un peu plus de 60% du territoire communal. Les terres labourables sont majoritaires, le reste étant constitué de superficie fourragère.

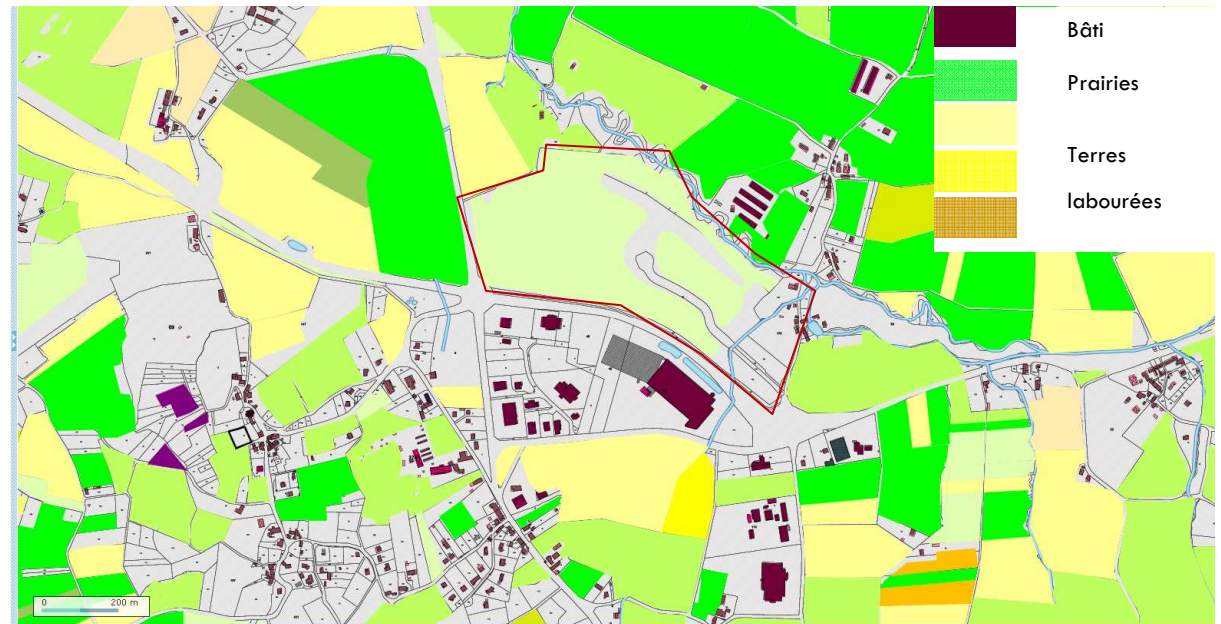
La préservation des espaces agricoles est corrélée à la pression de l'urbanisation, notamment le long des voies de circulation. En effet, les espaces naturels et agricoles ont dû et doivent encore faire face à une urbanisation extensive, liée au développement résidentiel de la commune ces dernières décennies, et à l'étalement résidentiel important.

Le réseau viaire et le cadre bâti

Le réseau viaire est dense avec la présence d'une route nationale, la RN 209 et la route départementale RD 907. La desserte en réseaux divers, électricité, eau potable, assainissement a été réalisée dans le cadre de l'opération d'aménagement « ZAC des Ancises 2 ».

Dans le périmètre de la ZAC des Ancises 2 aucun bâti n'est présent.

Au-delà du Mourgon, un bâti agricole est présent, mais non visible car masquée par le cordon boisé de la ripisylve du Mourgon.



2.1.3 Références cadastrales

L'opération ZAC des Ancises 2 a conduit à redécouper le site en 1 grande parcelle de 22.8 ha au numérotée 991 au cadastre de la commune amputée d'une emprise pour la voirie actuellement aménagée sur un linéaire de 110 ml environ et d'une largeur de 10 ml.



2.1.4 Contexte paysager

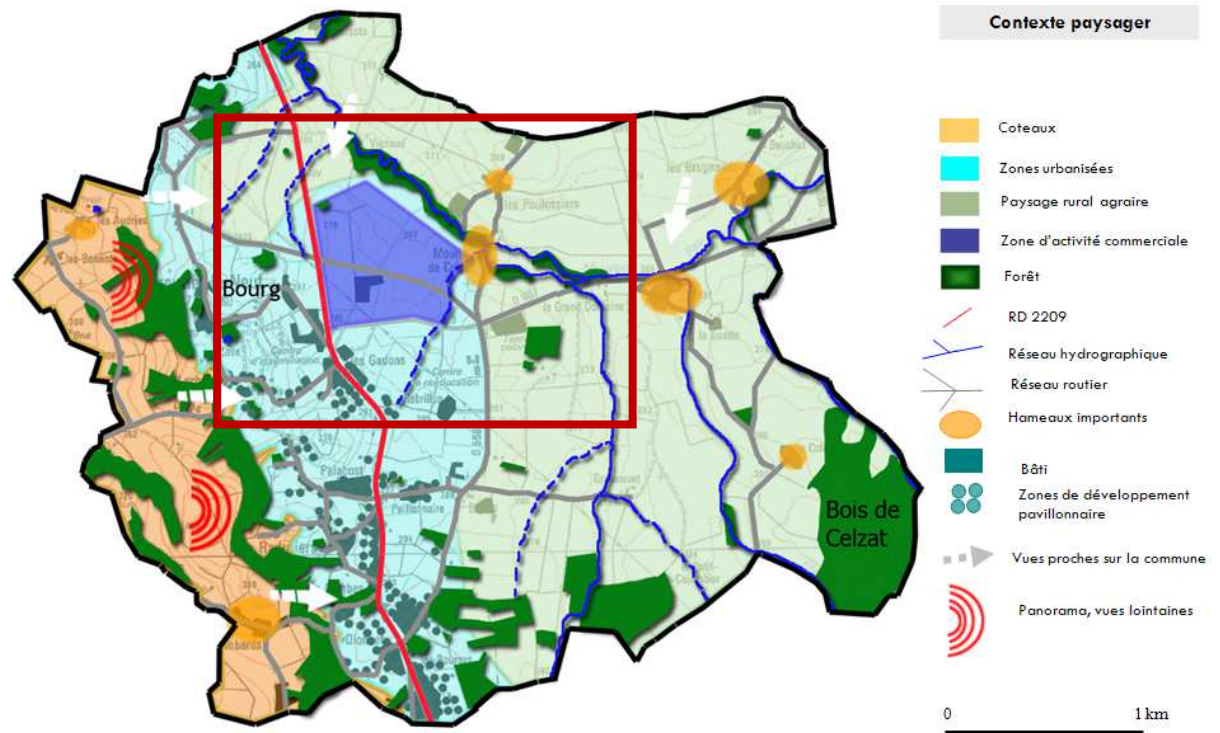
D'une manière générale, le paysage communal revêt un caractère double. En effet, **le caractère agricole et rural de la commune domine. De larges panoramas** s'ouvrent sur des paysages de grands champs vallonnés avec au loin des lignes de crêtes partiellement boisées.

Les vues ménagent **des perceptions de fragments résidentiels ou de bâtis économiques** qui prennent de plus en plus d'importance au fur et à mesure que l'on se rapproche des espaces urbanisés, dont le carrefour entre la RD 907 et la RN 209, véritable porte d'entrée de l'agglomération, marquée de manière symbolique par des aménagements paysagers.

Ces deux composantes, paysages ruraux et espaces urbanisés marquent profondément le paysage actuel de la commune.

Les éléments structurants du paysage communal sont ainsi constitués à la fois de **composants naturels** (cordons boisés sur les lignes de crête et le long des cours d'eau) et de **composants anthropiques**, les paysages issus des pratiques agricoles dominés par la culture en grands champs, les voies routières, la zone d'activités économiques, un habitat diffus, essentiellement pavillonnaire, et périurbain.

La traversée de la commune offre ainsi des ruptures dans le paysage : rupture dans les changements d'occupation des sols, qui évolue rapidement d'Est en Ouest, le long de la RD907, marquant le passage d'un paysage rural aux champs ouverts à une zone d'activités, **ruptures morphologiques avec un bâti hétérogène** dans ses formes et volumétries conséquente dont le site l'Oréal et une zone d'implantation résidentielle en poursuivant sur la RD 2209 vers le Sud, l'habitat diffus dominé par les maisons isolées. Le paysage communal revêt donc des allures mixtes en possédant des caractéristiques rurales (partie Est de la commune) et urbaines de type « péri urbain » (évolution marquée de l'implantation des lotissements, notamment dans la partie Ouest de la commune), ou de zone d'activités dans le secteur des Ancises.



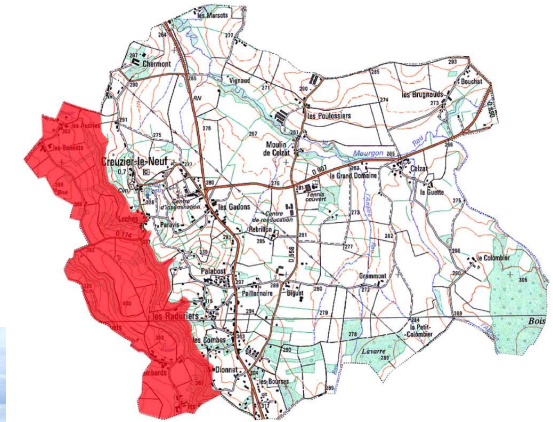
Les perceptions du site des Ancises

Creuzier-Le-Neuf offre plusieurs types de points de vue sur son territoire, à l'image de son occupation du sol. En effet, 2 types de points de vue peuvent être distingués :

- les vues lointaines panoramiques à partir des points dominants les paysages locaux.
- les vues rasantes de premiers plans, notamment perceptibles des axes routiers ou des cheminements piétons,

Les vues lointaines

Les points de vue remarquables sont essentiellement répartis à l'extrémité Ouest de la commune, depuis le vieux bourg mais aussi depuis les lieux dits des Bonnots, des Chambards... Depuis ces points culminants de la commune, les vues sont ouvertes à l'Est sur les Monts de la Madeleine. Ils permettent de bénéficier de vues panoramiques sur ce paysage vallonné, rural, marqué par une trame parcellaire plutôt ouverte, parsemée de fragments bâtis de plus ou moins grande taille.



Points de vue depuis les
coteaux

Les vues rasantes

Les vues rasantes à partir des axes routiers ou pédestres offrent une triple perception :

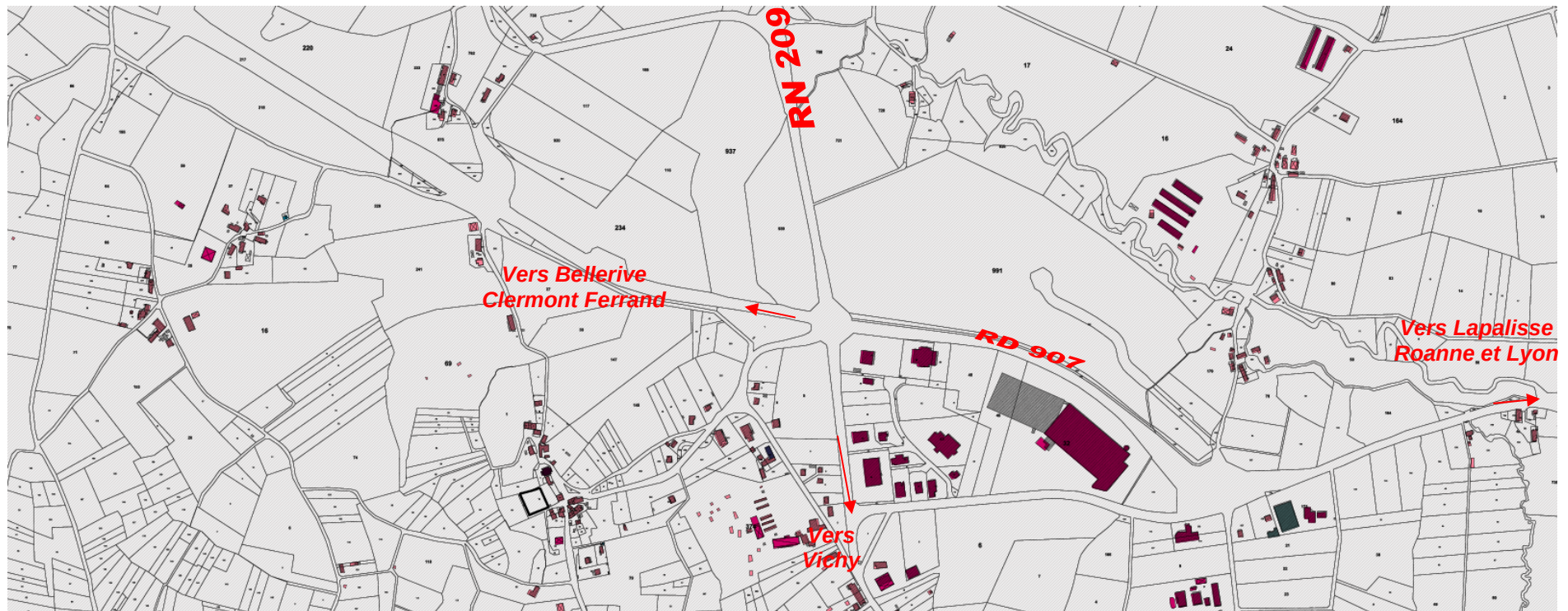
- **celle dominante des espaces mobilisés par l'agriculture**, contrastés selon les saisons, de terres labourées en automne et hiver et de grandes cultures au printemps et en été,
- **celle de l'urbanisation économique** caractérisée par des formes bâties plus ou moins compactes et aux gabarits divers, entre l'implantation d'un bâti à usage de logistique continu de 300 ml et 80 ml de profondeur, 12 à 15 ml en hauteur et des volumes intermédiaires implantés en milieu de parcelle de 50 à 60 ml de côtés avec une hauteur inférieure à 9 ml, à ce jour implantées seulement sur le front sud de la RD 907 ;
- **celle de l'urbanisation résidentielle** diffuse ou des équipements (la mairie, l'école, la maternelle, la salle polyvalente) implantés en ordre discontinu sans alignement, dominée par quelques constructions traditionnelles à 1 ou 2 niveaux et des formes pavillonnaire à 1 niveau isolée au milieu de parcelles.

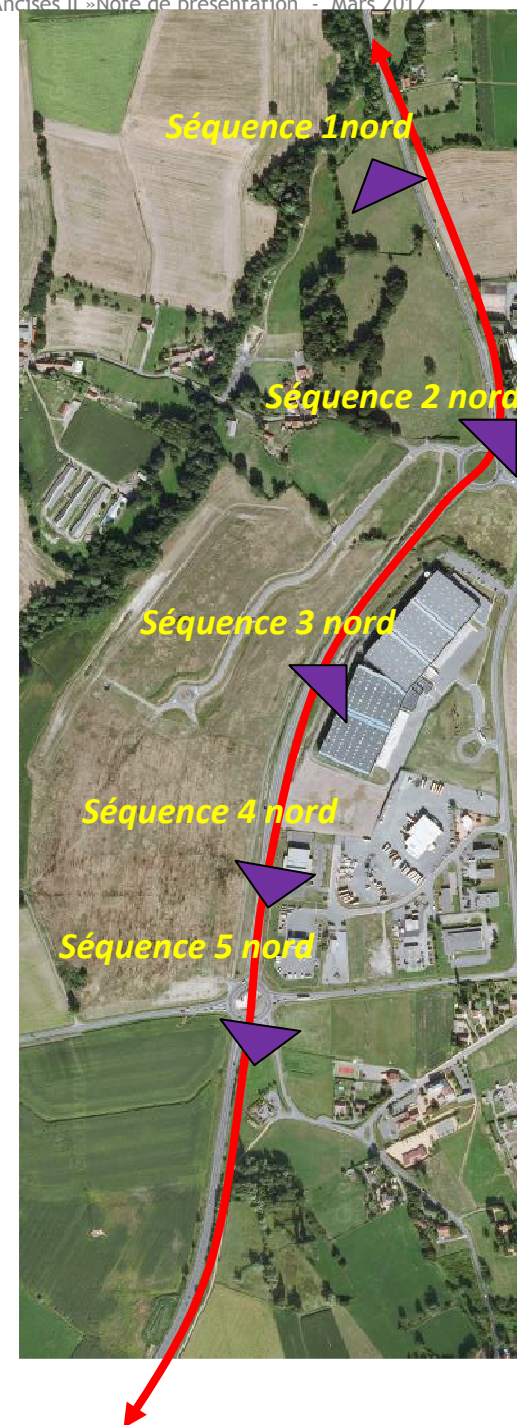
Des séquences peuvent être ainsi décomposées.

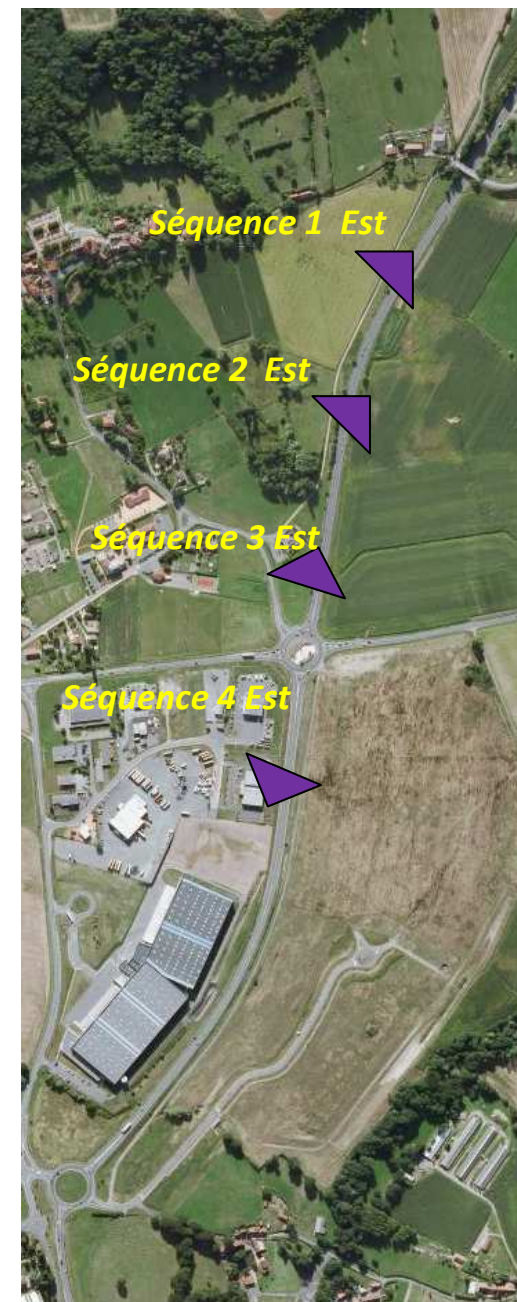
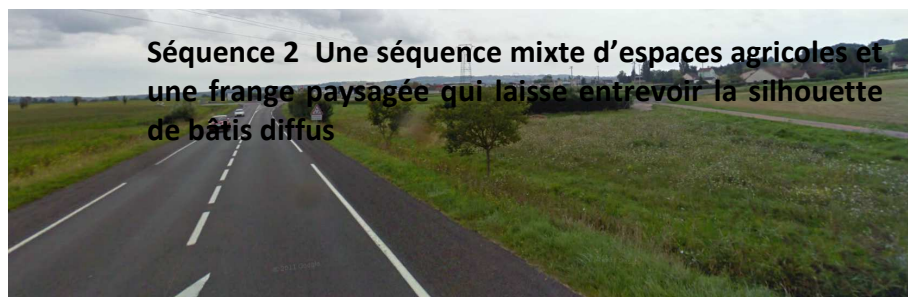
2.1.5. Visibilité du site depuis les axes RN 207 ET RD 209

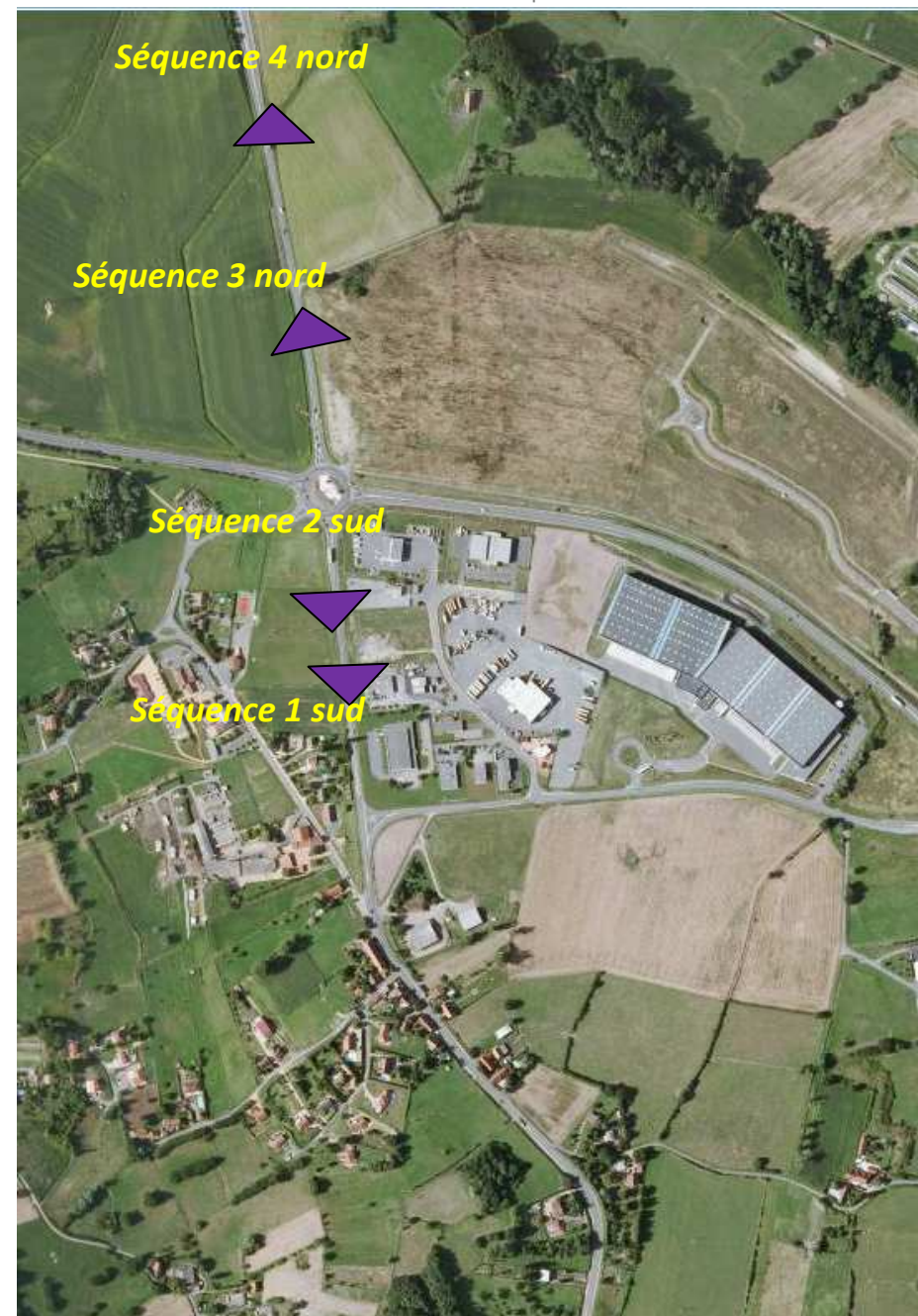
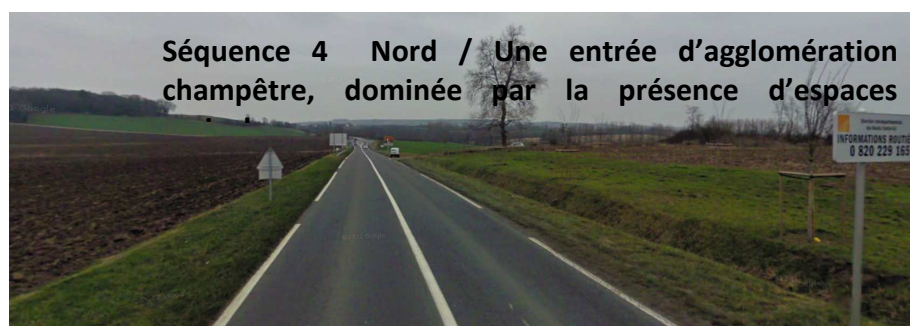
Le site s'étend le long de la RD 907 sur un linéaire d'environ 950 m selon un axe orienté Est/Ouest et 230 ml et le long de la RN209 suivant une orientation Nord/sud. Les franges du site sont bordées par les aménagements paysagers de la ZAC constitués par un double alignement d'arbres de haute tige afin de former un écran végétal aux futures constructions. Des vues cinétiques continues non bâties à ce jour font face à un alignement bâti discontinu de la ZAC des Ancises 1 implanté dans un retrait compris entre 25 et 60 ml de l'axe de la RD 907 et des champs cultivés pour le linéaire le long de la RN 207.

Le site concerné par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme est en légère déclivité le long de la RD 907, tout d'abord à la même altimétrie au droit du carrefour de la rue du Mourgon, puis en léger contrebas (différence altimétrique jusqu'à environ 1.5 m), pour s'inscrire enfin dans une échancrure bordée de talus au droit du carrefour avec la RN 209. Aucun obstacle visuel de 1^{er} plan ne fait obstacle à une vue panoramique qui s'estompe sur le cordon boisé de la ripisylve du Mourgon avec une topographie peu marquée avec un versant incliné et une végétation limitée. Il en résulte une double visibilité des secteurs de premier plan de la bande paysagée, et des terres aujourd'hui encore cultivées, puis un second plan qui marque une ligne de force du paysage naturelle boisée. Les usagers des voies se trouvent en majorité à la même altimétrie.









2.1.6. Topographie

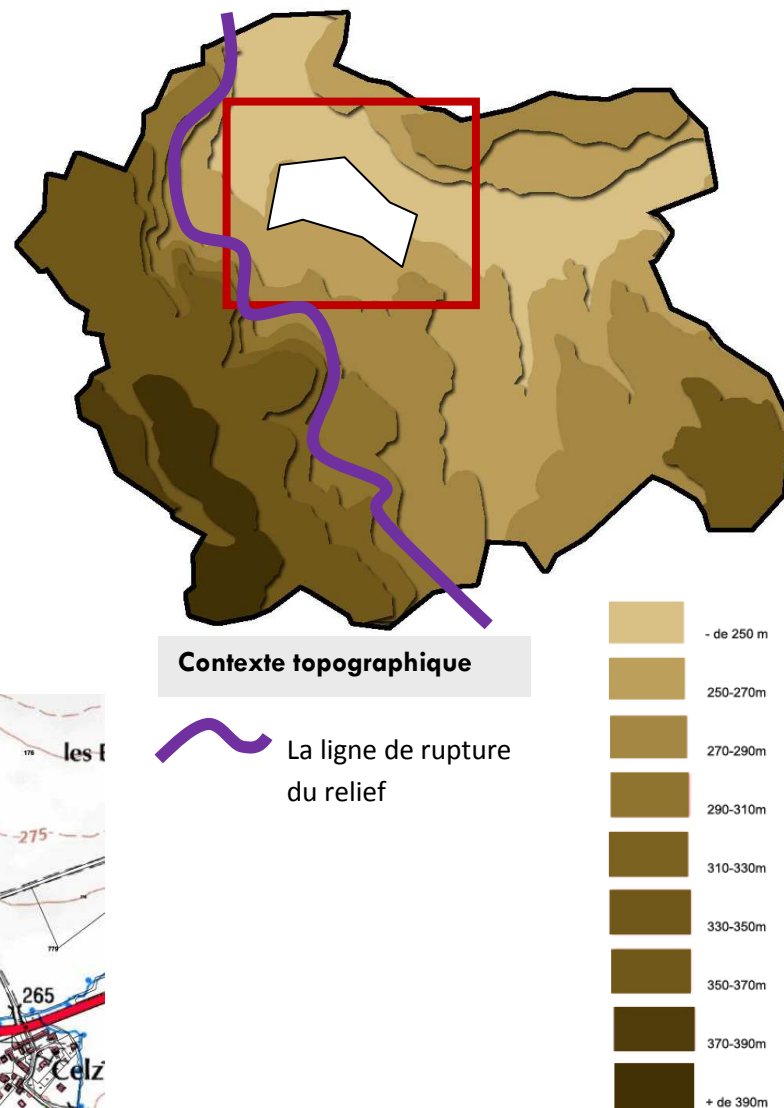
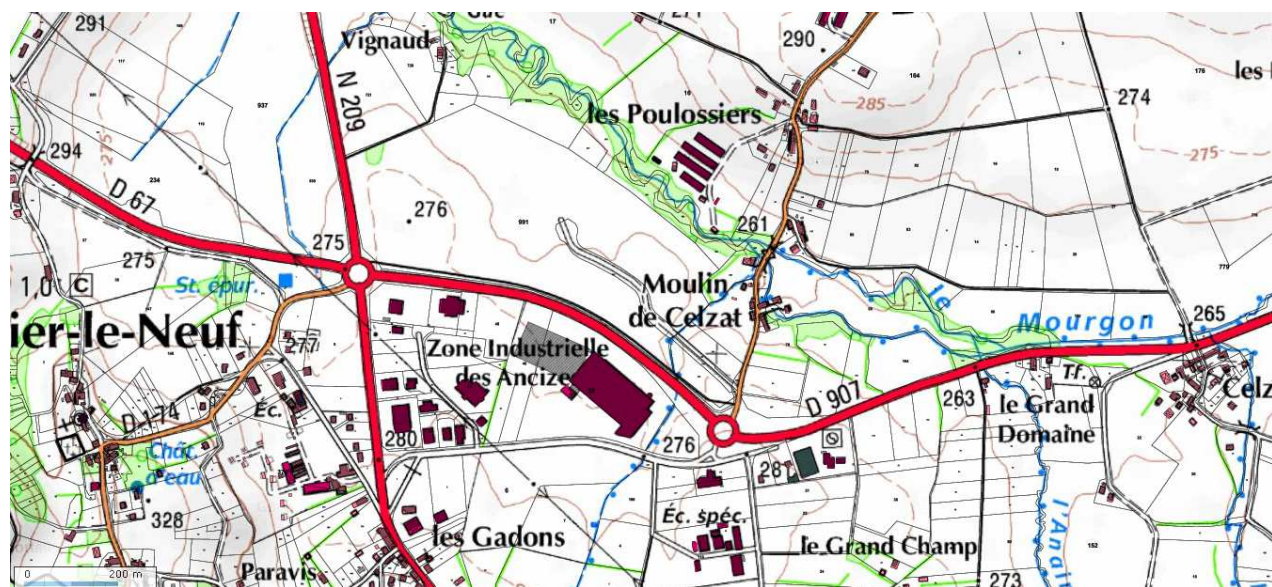
Le territoire communal de Creuzier-le-Neuf est situé dans une zone de transition entre la plaine alluviale de l'Allier à l'Ouest et la montagne Bourbonnaise à l'Est.

La commune présente ainsi deux séquences topographiques bien distinctes :

- **un tiers Ouest, limité par la RD 2209, qui correspond aux coteaux parfois abrupts des « Creuziers », séparant le val d'Allier du plateau du Billezois.**
- **une partie Est qui est marquée par des pentes beaucoup plus douces, et la présence d'un réseau hydrographique qui entraîne de légères ondulations dans le paysage.**

L'altitude varie ainsi de 246m au Nord-Est de la commune en bordure du cours d'eau le Mourgon à 400m au Sud-Ouest, soit **une amplitude altimétrique d'environ 154m sur l'ensemble de la commune.**

La ZAC des Ancises est insérée dans la légère dépression qui longe le Mourgon à une altimétrie moyenne de 270 m. La topographie du site est peu prononcée, avec un point bas à 265 environ et un point haut à 276 sur un linéaire d'environ 700 ml, soit une pente de 1.5%. Les terrains présentent une légère déclivité orientée sud/nord. La pente est de l'ordre de 2 à 2,5%.



2.2. LA TRAME VIAIRE, LES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

La desserte directe du site se fait par la RD 907 qui borde le site. La zone ne sera pas accessible à partir de la RN 209.

Plan d'Aménagement de la Z.A.C

La zone d'activités « extension des Ancises » est desservie par la Route Départementale 907 et la route nationale RN 209. La desserte sera assurée par un giratoire existant à partir de la RD 907 et d'une future voie de raccordement en sens entrant à partir de la RD 907 dans le sens Lapalisse/Vichy.

Le programme des travaux se fera en deux tranches, la 1^{ère} tranche ayant été réalisée.

Le schéma prévisionnel d'aménagement s'articule autour de deux types de voie :

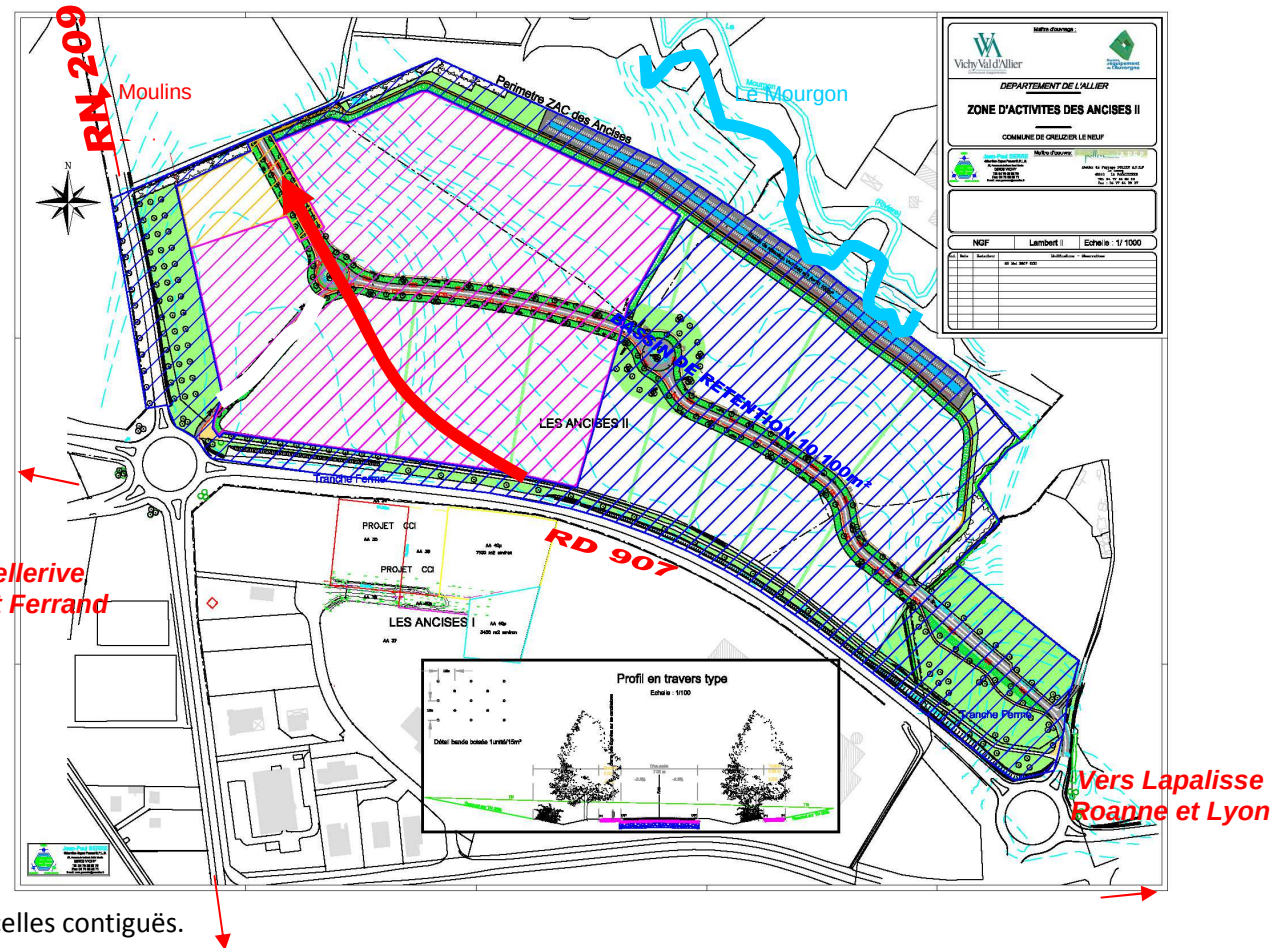
- Une voie dite « principale » de la zone,
- des voies dites « secondaires » assurant la liaison avec la voie principale.

La voie principale sera constituée :

- d'une chaussée de 6,50 m de large,
- d'espaces verts, de part et d'autre de la chaussée, comprenant des arbres, l'éclairage public ainsi qu'une végétation arbustive,
- de trottoirs, de chaque côté de la chaussée, assurant la circulation des piétons,
- de fossés, de chaque côté de la chaussée, permettant de récupérer les eaux pluviales des chaussées et des parcelles contiguës.

Les voies secondaires seront constituées :

- d'une chaussée à de 6,50 m de large,
- d'espace vert, d'un côté de la chaussée, comprenant des arbres, l'éclairage public ainsi qu'une végétation arbustive.



- Espaces verts
- 1^{ère} tranche aménagée
- 2^{ème} tranche à aménager

2.3. LE DOCUMENT D'URBANISME

La commune, sur laquelle est implantée la zone des Ancises, procède actuellement à la révision générale de son document d'urbanisme qui a été prescrite le 4 mai 2007. Le P.O.S (Plan d'Occupation des Sols) de la commune de CREUZIER-LE-NEUF prescrit le 30 mars 1984, arrêté le 21 juillet 1988, publié par arrêté du 5 avril 1990, a été approuvé par le conseil municipal en date du 14 mars 1991. Une modification a été approuvée en 2008. Le Plan Local de l'Urbanisme en projet a été arrêté le 30 septembre 2011. Le présent dossier est mise en œuvre en parallèle à cette révision.

La commune de CREUZIER-LE-NEUF fait partie du Schéma Directeur de Vichy valant Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 20/12/2001 par la Communauté d'Agglomération Vichyssoise. La Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier a engagé l'élaboration de son SCOT début 2010 et vise à l'approuver en 2013. Ce document vise à définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire intercommunal à l'horizon 2025.

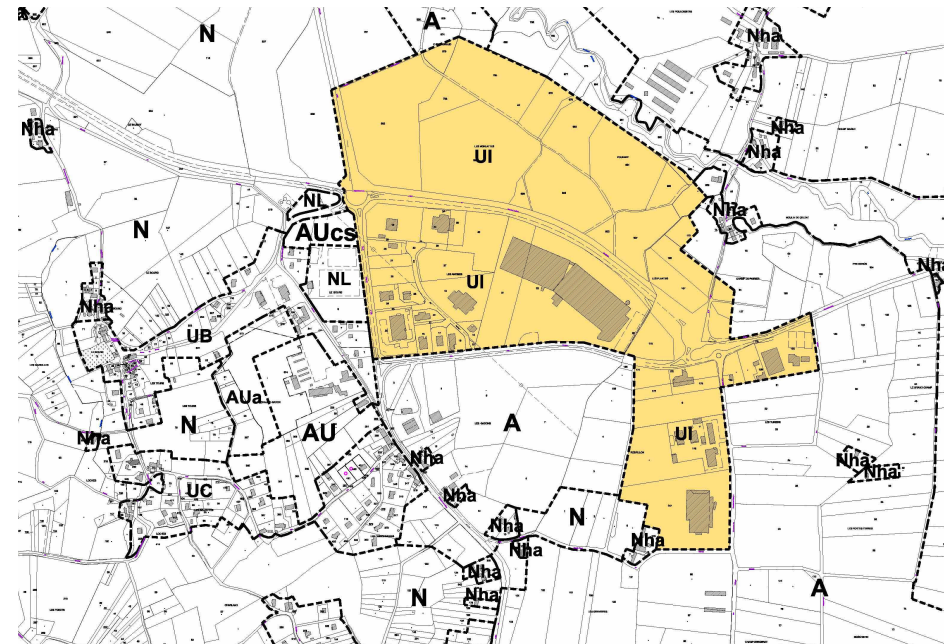
Jusqu'à présent la commune, elle était soumise au POS approuvé.

Le PADD du PLU objet de cette présente révision mentionne **le développement de la zone des Ancises** et inscrit la volonté de la commune d'anticiper les projets d'extension de cette zone. Il est explicité comme un enjeu majeur :

ENJEU N°2 : Optimiser le potentiel d'accueil de nouvelles entreprises et pérenniser les activités économiques existantes

La compétence économique relève de la communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier, qui gère six zones d'activités sur la totalité du territoire, dont la ZAC des Ancises. Le PLU instaure une zone UI de 61,5 ha intégrant la ZAC des Ancises, dont la tranche Sud ne dispose plus d'opportunité foncière. La zone des Ancises II est étendue au Nord, de l'autre côté de la RD 907, et est intégrée dans la zone UI du PLU.

La situation de Creuzier-Le-Neuf en tant que porte d'entrée Nord de l'agglomération par la RD 2209, au carrefour avec la RD907, tend à favoriser l'implantation d'entreprises et le développement de la zone d'activités des Ancises, sur laquelle une quinzaine d'entreprises sont actuellement implantées. L'extension future de cette zone d'activités a donc été anticipée dans le PLU, et est intégrée dans le zonage.



La zone d'activités est classée en UI au plan de zonage du PLU (*espace urbanisé destiné à recevoir des activités économiques, artisanales, industrielles ainsi que les logements des personnes ou des familles assurant leur fonctionnement*).

Cette zone est une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités économiques. Son périmètre correspond à celui de la zone d'activités des Ancises. Sur la zone d'activités communautaire, environ une quinzaine d'entreprises sont actuellement implantées, sur une superficie d'environ 38 hectares.

Cette 1ère zone d'activités n'offrant aujourd'hui quasiment plus de disponibilité foncière, et compte tenu de la faible offre foncière disponible sur les autres zones communautaires, VVA a entrepris la création d'une nouvelle ZAC dans la continuité Nord de celle-ci, sur une superficie d'environ 23ha, au Nord, de l'autre côté de la RD907.

Le développement d'un nouvel espace économique contribuera ainsi à offrir de nouvelles potentialités d'attractivité pour l'agglomération.

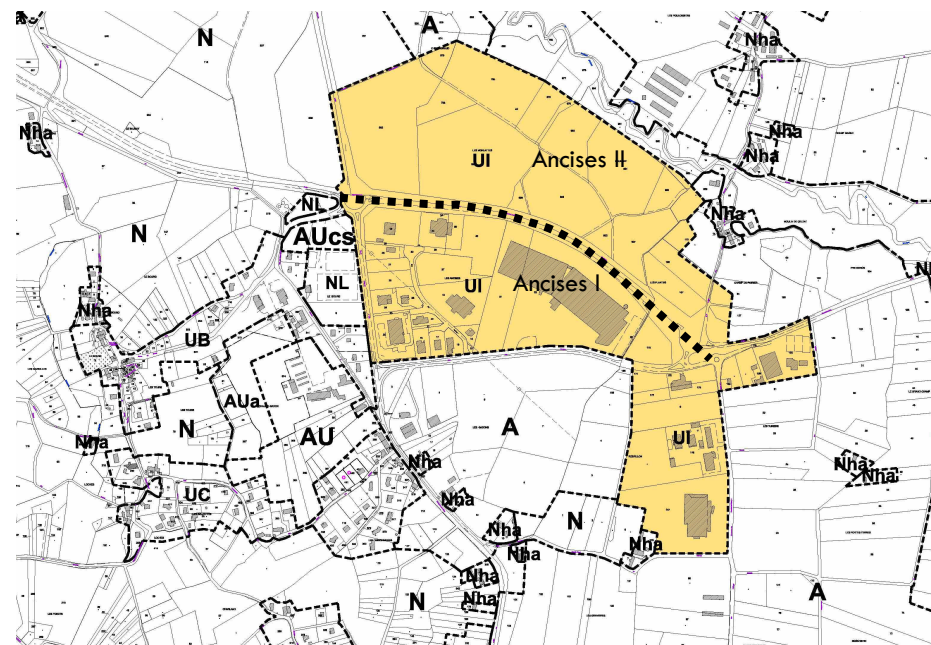
La zone UI du PLU englobe donc la totalité de la ZA des Ancises, comprenant également la deuxième phase, avec la ZAC Nord.

La zone UI du PLU occupe une surface de 61,53 ha.

Dans le POS, les secteurs étaient classés en UIa (Les Ancises), UIx (Les Ancises II), et UI (Rebrillon), pour une surface totale alors égale à 51,7 ha. Dans un souci de simplification et d'homogénéisation, ces différents secteurs ont été regroupés en une seule zone UI.

La disponibilité foncière est d'environ 32,19 ha, soit environ 50% de la surface de la zone.

Aucun emplacement réservé n'a été inscrit sur le site ou à ses abords, ni d'espaces boisés classés.



Extrait du projet de plan de zonage du PLU

Aspects réglementaires de la zone UI :

Le règlement de la zone UI garantit la vocation économique de ces secteurs. Ainsi, les constructions d'habitation sont interdites sauf celles nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.

Les constructions nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies internes au moins égale à 12 mètres, 25 mètres des axes RD2209/RD907 et 35 mètres des axes RD2209/RD907 pour les logements liés à l'activité économique, gardiennage...

Pour des raisons de sécurité, l'implantation en limite séparative pour les bâtiments d'activités est possible si la parcelle voisine est en zone UI, ou au moins à 6 m dans le cas contraire. Pour les constructions à usage d'habitation, le bâtiment peut être construit en limite parcellaire ou à 3 m.

L'article 9 précise que le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70 % de la superficie du terrain.

L'article 10 fixe que la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit.

L'article 11 précise un certain nombre de dispositions relatives à l'aspect extérieur : implantations et volumes, toiture, façades et matériaux, clôtures, enseignes, stockage, tenue des parcelles afin de favoriser la meilleure intégration possible à l'environnement et à l'architecture locale.

L'article 12 précise uniquement que le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations ainsi que les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

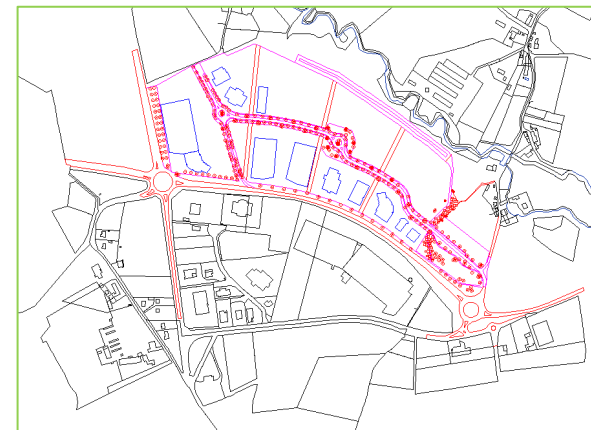
Toujours dans l'optique d'une bonne intégration paysagère des futures constructions, l'article 13 énonce des prescriptions incitant notamment à l'aménagement d'espaces verts ou d'écrans de verdure favorisant l'intégration des surfaces libres, des aires de stationnement et des aires de dépôt de matériaux.

3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Les choix retenus pour l'aménagement du site poursuivent l'objectif de proposer un projet qui assure une bonne intégration paysagère du bâti, qui limite les facteurs d'insécurité routière, les nuisances et qui favorise un cadre de vie de qualité.

3.1. LE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Le projet d'aménagement du secteur repose sur l'extension de la zone d'activités des Ancises au-delà de la RD 907 au Nord. Le tènement visé au Nord s'inscrit dans la bande des 100 m définie de part et d'autre des axes de la RD 907 et de la RN 209 au titre de l'article L 111-1-4. Il présente l'avantage de bénéficier d'une desserte viaire directe, à partir du carrefour giratoire au droit des voies du Mourgon et des Gadons et ultérieurement d'une voie d'accès en sens rentrant à partir de la RD 907 dans le sens Lapalisse / Vichy. Il jouit aussi d'un « effet vitrine » sur les 2 axes routiers majeurs.



L'extension projetée au Nord est circonscrite en raison de la morphologie actuelle des lieux, contrainte par le Mourgon au nord qui constitue une limite naturelle et les franges des RN 209 et RD 907.

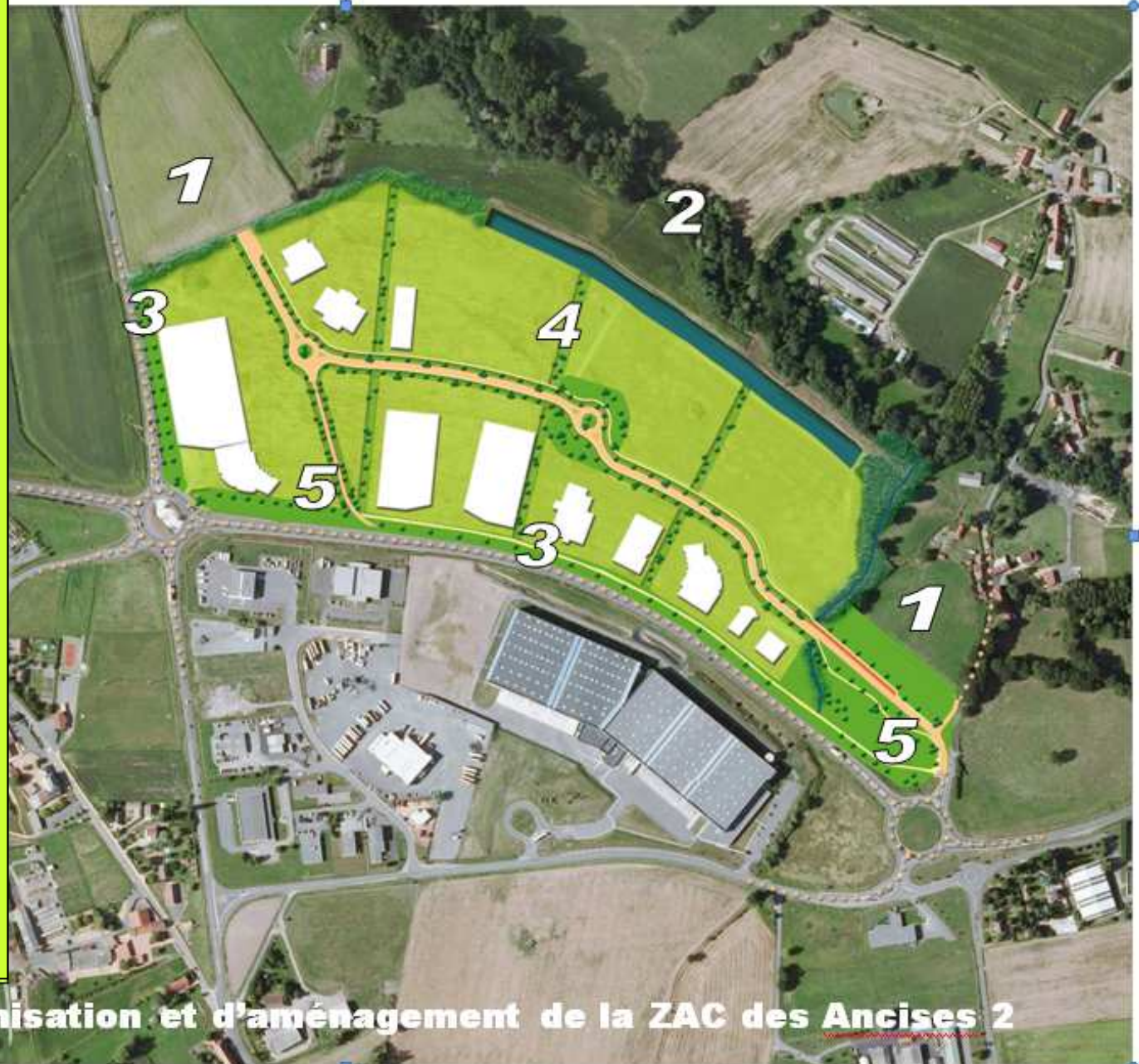
La profondeur limitée de l'enveloppe foncière à environ 300 ml et une longueur approximative de 900 ml ont conduit à cibler l'accueil d'entreprises de taille intermédiaire sur des lots dont la superficie pourra varier de 4 ha dans la partie ouest le long de la RN 209 à 0.5 ha pour les parcelles les plus petites. Le schéma d'aménagement privilégie un découpage en de multiples lots destinés à recevoir des activités de logistique, de production pour des PME et PMI.

3.2. L'ACCES ET LA DESSERTE

La desserte de la zone se fera à partir de la Rd 907, soit par le carrefour giratoire qui dessert la rues du Mourgon, soit une future voie d'accès rentrant. La desserte des lots se fera par la voie de desserte interne de la zone d'activités actuellement réalisée sur environ 500 ml.

Ainsi aucun autre accès ne sera créé sur la RD 907 pour éviter la multiplication des débouchés et optimiser la sécurité sur cet axe fréquenté. La chaussée centrale de desserte a été aménagée pour permettre la circulation de véhicules de grandes dimensions. Le maillage actuel de la trame viaire sera prolongé vers l'Ouest en direction de la frange qui longe la RD 209.

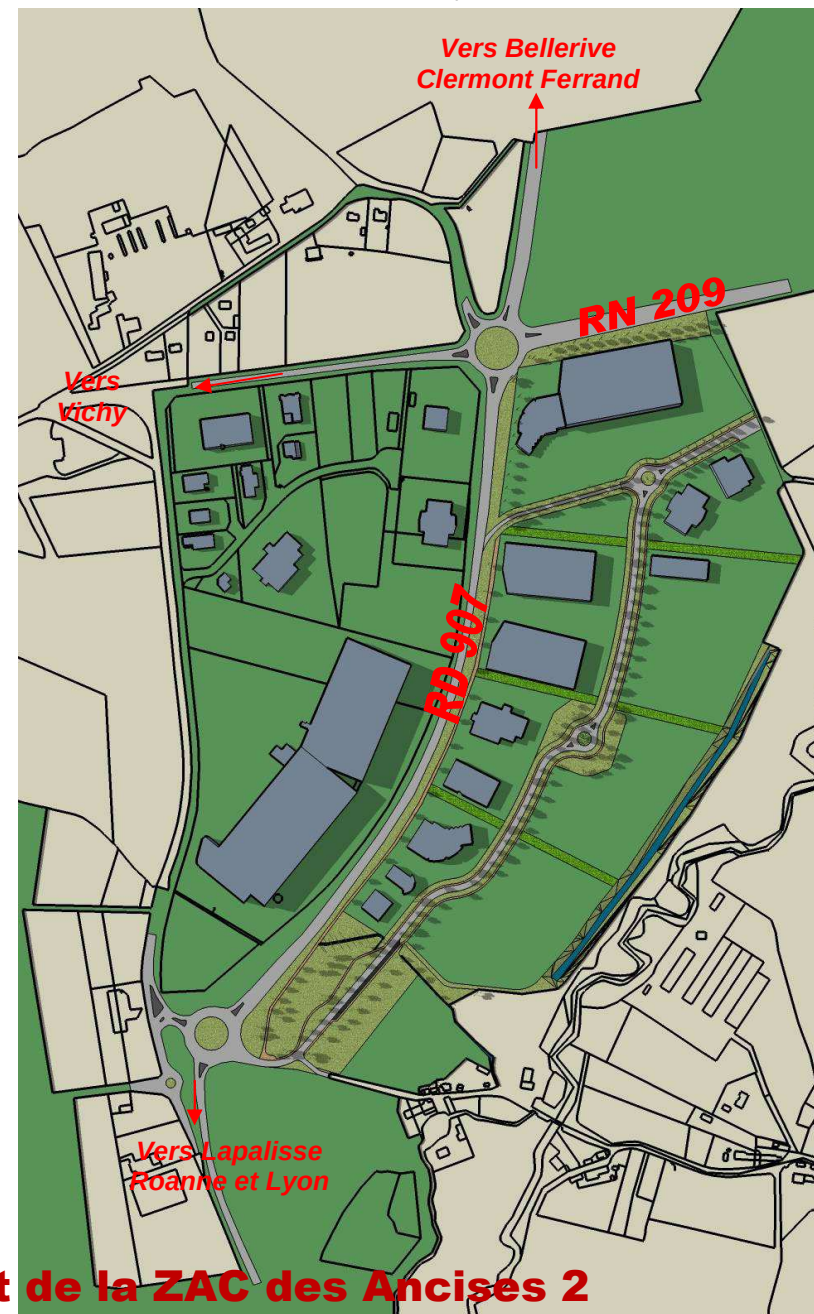
- 1** la préservation de terres agricoles, au nord du périmètre permet de conserver une perception d'un paysage agricole depuis la RN 207.
- 2** La ripisylve du Mourgon est conservée et préservée par une zone tampon qui permet la rétention des eaux pluviales.
- 3** le long des axes de circulation, des arbres d'alignement surligne le tracé des voies et marque une frange végétalisée en accompagnement du projet et des futures constructions.
- 4** une trame verte transversale permet d'atténuer le caractère linéaire de la zone et créer des interruptions des séquences bâties et non bâties
- 5** Les accès sont bien identifiés, soit au droit du carrefour giratoire amont à la zone, soit la voie d'accès entrante, sans tourne à gauche.



Principes d'organisation et d'aménagement de la ZAC des Ancises 2

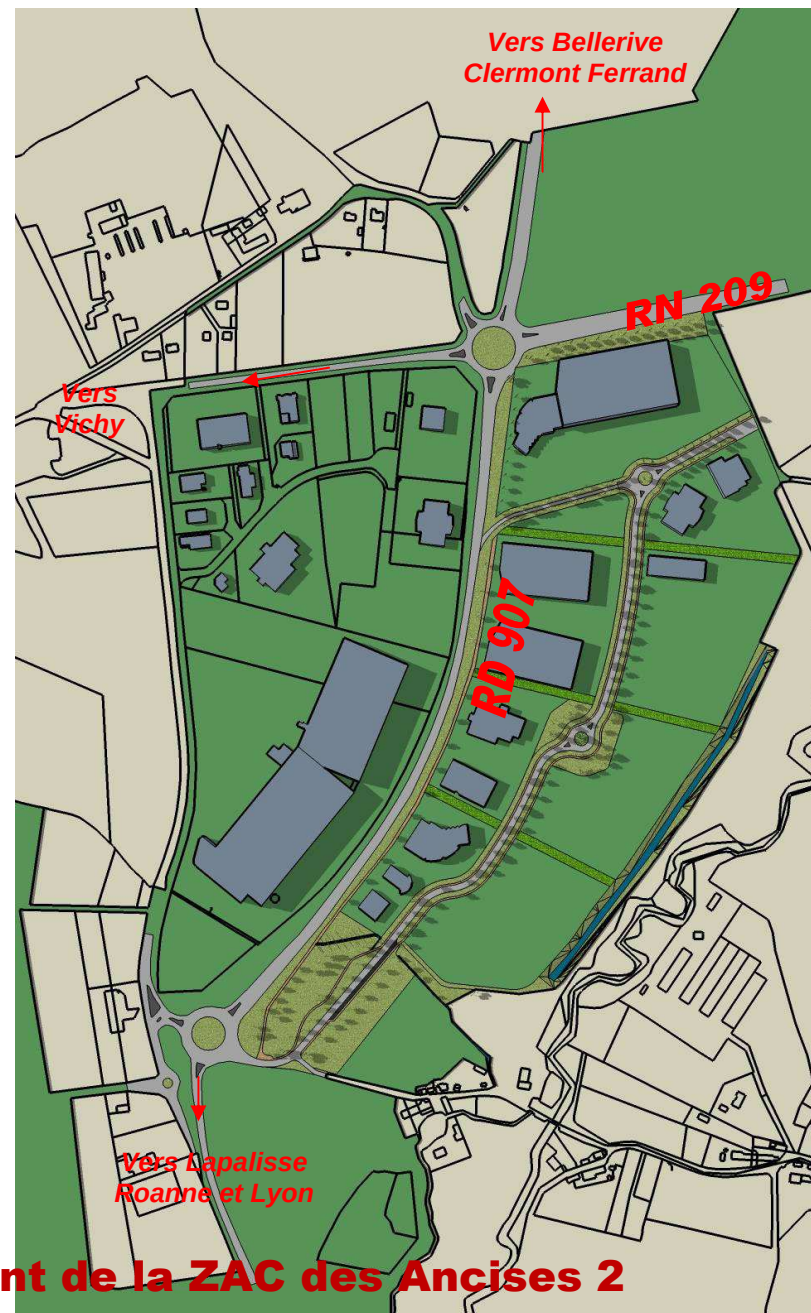


Principes d'organisation et d'aménagement de la ZAC des Ancises 2

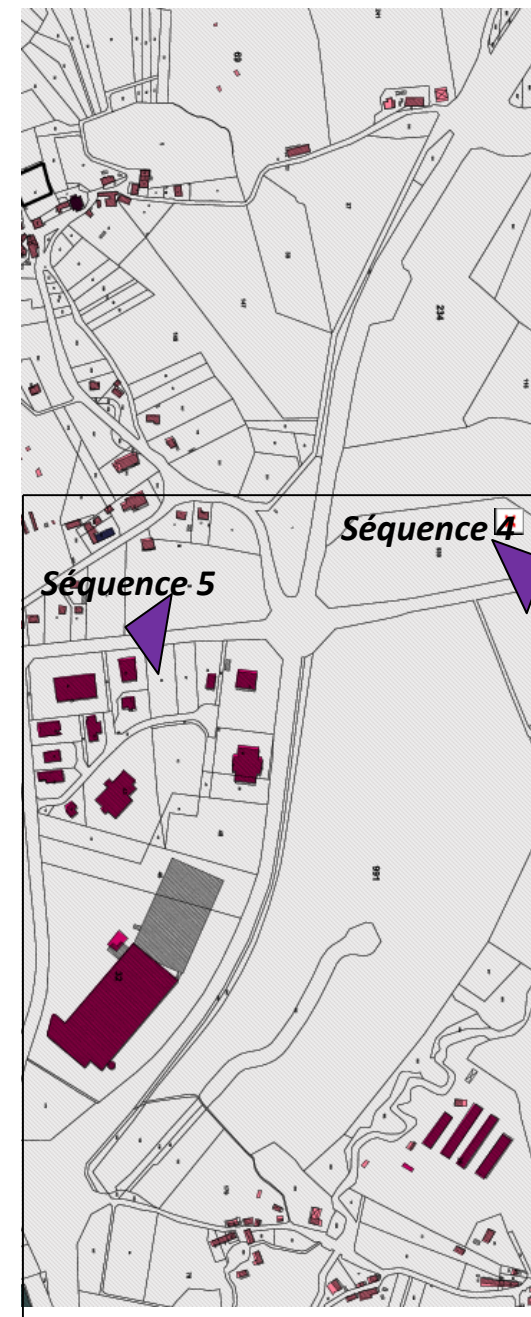
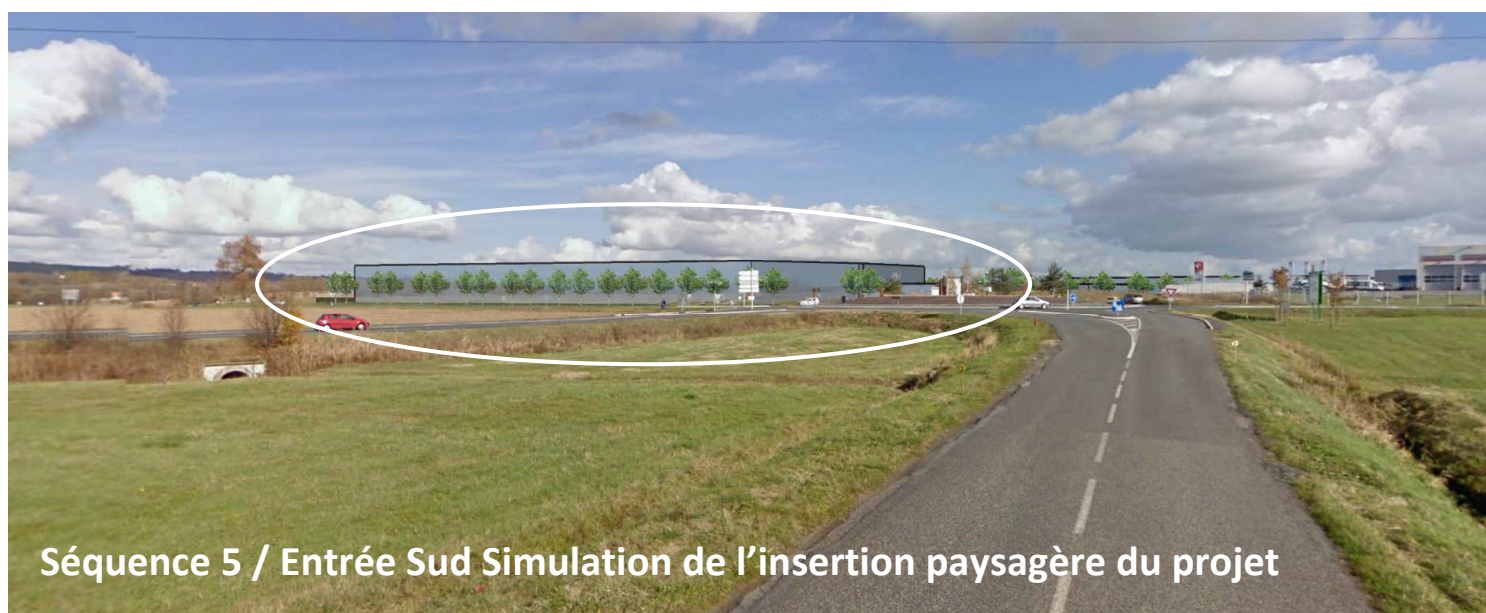




Principes d'organisation et d'aménagement de la ZAC des Ancises 2







3.3. LE TRAITEMENT DES VOIRIES

Le profil de la voirie centrale de desserte offre un double sens de circulation qui intègre d'un côté un cheminement piéton et de l'autre côté un fossé enherbé ou noue bordé d'arbres. Au regard de la nature de ces voies de desserte, de la vitesse limitée des véhicules et du trafic restreint qu'elles accueilleront à terme, il a été pris le parti de différencier uniquement les cheminements piétons des autres types de circulation. Les cheminements des cyclistes se feront sur chaussée.



3.4. LE BATI ET SON IMPLANTATION

Les lots auront une orientation privilégiée selon un axe Nord-Sud le long de la frange routière de la RD 907. Une trame verte intermédiaire perpendiculaire à la RD 907 aura pour but de séquencer les linéaires bâtis et non bâtis. Seuls les murs pignon des bâtiments seront visibles à partir des voies à grande circulation.

La taille des lots en façade de la RD 907 sera contrainte par le positionnement de la voie centrale qui dessine des redans successifs de profondeur variable allant de 60 ml à 150 ml. Ainsi, les volumétries seront nécessairement diversifiées pour inciter à une progressivité de l'épannelage de petits bâtiments en entrée Est à des volumes plus imposants à l'Ouest en bordure de la RN 207, masqués par un triple alignement d'arbres.

L'impact visuel sera en conséquence modulé pour éviter des voisinages de volumes trop contrastés. La hauteur du bâti ne pourra excéder 15 m.

Les volumes des constructions seront simples et privilégieront l'horizontale dans la composition volumétrique comme dans la composition des façades. Les toitures terrasses seront recommandées.

Les constructions seront implantées de telle manière à proposer un front bâti de qualité en bordure des RD 907 et RN 207, mais aussi à constituer un front bâti qualitatif de voie le long de la voie de desserte des lots.

Un retrait minimal de 35 m sera imposé par rapport à l'axe des 2 voies à grande circulation de façon à permettre la végétalisation des abords.

Les bâtiments seront implantés les uns par rapport aux autres avec des marges de recul suffisantes pour lutter contre la propagation des incendies, limiter les ombres portées sur le bâti et bénéficier au mieux d'une bonne exposition solaire.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implantés dans un environnement paysager soigné. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

3.5. LES PLANTATIONS

Les limites d'urbanisation seront traitées pour permettre d'assurer la transition avec les espaces limitrophes. Les espaces libres en bordure de la RN 209 et la RD 9007 bénéficieront d'une attention particulière. La végétation aujourd'hui clairsemée sera étoffée par la plantation :

- d'arbres de hautes tiges en bosquet (volonté d'intégration de la zone et non pas de dissimulation derrière un alignement d'arbres qui créerait un effet rideau non désirable),
- de haies.

Ces plantations seront en accord avec le cadre environnant, en particulier avec la forme de la trame végétale dans l'espace agricole (bocage lâche) et le long des axes routiers (bosquets). Les essences végétales privilégiées seront celles rencontrées localement comme l'Aubépine, le Noisetier, l'Eglantier, le prunellier, le Chêne, le Frêne, des arbres fruitiers, des noyers, tilleuls...



Le long de la voie de desserte interne de la zone, les espaces verts seront enherbés et bénéficieront d'un entretien régulier.

Les clôtures bénéficieront d'une attention particulière afin de donner un caractère rural à la zone. Si les haies en limites de lots seront facultatives, elles ne pourront être réalisées qu'à partir des essences locales précitées. Les haies uniformes composées par exemples de Thuyas ou de Cyprès seront déconseillées.

La plantation d'arbres dans les lots sera souhaitée, tout en privilégiant une disposition en bosquets à un alignement.

Les zones de stockage devront être couvertes et closes. Les espaces de stationnement devront être rassemblés et délimités en périphérie par des haies arbustives composées d'essences locales.

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage. Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement VL non attenantes aux bâtiments seront intégrées dans des espaces verts, des surfaces engazonnées, ou, dans le cas de surfaces réduites, partiellement bordées de haies de feuillus d'essences rustiques d'une hauteur taillée de un mètre. Ces dispositions sont prises pour obtenir une répartition équilibrée et harmonieuse entre les surfaces végétalisées et les surfaces revêtues.

La surface de stationnement VL ne pourra excéder une surface de 1 000 m² d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité dans la mesure du possible avec des revêtements de surface perméable afin de limiter l'imperméabilisation de la zone.

Les aires de stationnement PL et gros engins devront présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres, et rejeté une eau non polluée dans le milieu naturel (filtration dans un séparateur d'hydrocarbure).

Les aires de dépôts de matériaux devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

Les talus ne devront pas excéder une pente de 3 de base pour 1 de hauteur, et une hauteur de 4 m. Ils seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques dont la liste est donnée en annexe.



Une bande paysagée inscrite au document graphique du zonage devra être impérativement respectée : d'une largeur de 5 mètres en limite des zones naturelles et d'une largeur de 10 mètres en limite des voies classées à grande circulation. Ces plantations, réalisées par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement de la zone ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations. Les espaces extérieurs doivent être aménagés et plantés.

Les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple. Sur les grands lots, des bosquets plus ponctuels seront disposés selon une composition en harmonie avec les bâtiments.

Les aires de stationnement seront cernées par une haie basse composée d'essences locales.

Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques extérieures et les zones de stockage.

Les marges de recul le long des RD seront au moins engazonnées.

4. LES NOUVELLES MODALITES D'APPLICATION

4.1 LES NOUVEAUX RECLUS IMPOSES

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme énonce que les dispositions relatives à l'inconstructibilité ne s'appliquent pas si les règles qui concernent ces zones contenues dans le PLU, ont été justifiées et motivées au regard d'un certain nombre de critères.

Le parti d'aménagement retenu satisfait à ces exigences et permet une bonne intégration des futures constructions sur un secteur qui nécessite une diminution des marges de recul.

Vis-à-vis de le nouveau recul est de 35 m depuis l'axe des RN 209 et RD 907 au lieu de 100 m au droit du site du projet.

4.2. LES COMPLEMENTS APPORTES AU PLU

Les dispositions qui s'appliquent au titre de la loi Barnier sur le projet d'extension de la zone des Ancises doivent être retranscrites dans le PLU de la commune. La présente étude sera insérée dans le document d'urbanisme, elle apportera les justifications indispensables à l'évolution des marges de recul imposées par la loi le long des axes classés à grande circulation.

4.2.1. LES PIECES GRAPHIQUES

Diverses mesures traduites dans le plan de zonage du PLU permettent de justifier la réduction de la marge de recul initial imposée par rapport à l'axe RN 209 et RD 907:

- Le maintien d'une zone verte inconstructible où la végétation existante sera préservée et des végétaux implantés de manière à intégrer pleinement les nouveaux aménagements à leur environnement.
- Le périmètre de la zone se restreint à la zone potentiellement constructible et cessible. Sa limite est définie par la marge de recul de 35 m le long de la RN 209 et de la RD 907



4.2.2. LES PIECES ECRITES DU REGLEMENT

Le règlement a volontairement été étoffé. L'article UI 12 développe ainsi les prescriptions suivantes :

L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agira en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité. Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

Matériaux :

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité, par exemple :

- L'aluminium anodisé ou laqué,
- L'acier laqué,
- Le verre,
- Le béton
- Le bois,
- Autres matériaux innovants notamment ceux permettant la production d'énergie renouvelable

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites. Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés.

Couleurs :

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris : gris clair au gris foncé en tonalité générale. Une palette RAL est donnée à titre indicatif. Ainsi, sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être à défaut de l'emploi du bois naturel, dans les gammes de gris (RAL 7004, 7040, 7042, 7045, 7046), gris-vert (RAL 7002 – 7003 – 7006) et ivoire (RAL1014, 1015).

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers. Les enduits devront, eux, être conformes au nuancier de la Communauté d'Agglomération.

Toitures :

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°). Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert.

Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise. Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade. Pour les constructions abritant des activités, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb, les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).



Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.



La ligne de faitage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert le lot. Les toits en tuile sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'activité de production ou distribution de l'exploitant. Les toitures -terrasse ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en terme de perception lointaine. La couleur verte sera privilégiée pour s'harmoniser avec la palette verte naturelle de la commune (espaces boisés, prairies).

Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales :

- bardage à nervures horizontales prédominantes,
- mur souligné par des brise-soleil, auvents, lisses,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton clair,
- bandeaux, acrotères, auvents filants,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les façades seront traitées avec une qualité égale.

Publicité-enseignes :

Les enseignes seront limitées à la présentation de la raison sociale de la Société, à l'exclusion de toute publicité de produits. Les caissons lumineux et les néons sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale de l'entreprise. Les enseignes ne pourront être apposées que sur le bâtiment et/ou le muret d'entrée. Elles devront être obligatoirement intégrées au volume des façades et ne pas dépasser l'acrotère du toit terrasse ou la ligne de faitage des toitures à pans inclinés.

Les panneaux et portiques sont interdits.

Toutes les enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les enseignes en superstructure sur terrasse sont interdites. Les enseignes peintes ou en relief sur le plan de façade ainsi que les barrettes/enseignes basses implantées dans l'espace privatif paysager (moins de 1.5 mètres) seront privilégiées.

Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives).

Toutes les enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les enseignes en superstructure ne sont pas admises.

Les façades donnant sur les voies publiques et les zones plantées entre l'alignement et ces façades peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers des voies publiques.

Clôtures :

Les clôtures sont facultatives,

Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées d'une haie basse composée d'essences locales éventuellement doublée d'une grille et ponctuée d'arbres de haute tige disposés irrégulièrement. Les clôtures bois sont également admises sur limite séparative.

Clôtures sur voie publique : elles seront constituées soit de haies basses, soit d'un grillage laqué à structure thermosoudée vert (RAL 6005).

Les clôtures seront réalisées en grillage à structurer thermosoudée et maillage vertical perpendiculaire, posé sur poteau métallique.

Côté emprise RD et le long des voies publiques:

La teinte de l'ensemble sera obligatoirement dans la gamme des vert (RAL : 6002, 6004, 6005)

Les murets sous grillage sont interdits, ainsi que le doublement par des haies végétales autres que celles plantées en pré-verdissement lors de l'aménagement de la zone.

Autres limites :

Les clôtures des autres limites pourront être constituées de haies vives, ou de grillage tel que décrit dans le paragraphe ci-dessus.

Entrées de lots - murets techniques

Le portail sera implanté à l'alignement des emprises publiques.

En façade, un muret technique sera installé pour cacher les bennes poubelles, coffrets EDF, GDF,... auquel sera accroché obligatoirement le logo de l'entreprise. Les murets techniques seront construits selon le schéma annexé.

Stockage :

- Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels,
- L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire,
- Les stockages de terre et de remblai sont interdits sauf s'ils sont liés à l'activité de l'exploitant.
- La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres,
- Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques),
- L'emploi de canisse est interdit.



4.3. LA MISE EN CONFORMITE AVEC LES OBJECTIFS DE LA LOI BARNIER

L'extension projetée de la zone d'activités des Ancises s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L111-1-4 du Code l'Urbanisme.

4.3.1. LES NUISANCES , LES RISQUES « TECHNOLOGIQUES » LIES AUX ACTIVITES FUTURES

Objectifs poursuivis :

- Protection des usagers de la RN 209 et de la RD 907
- Protection des habitations riveraines
- Protection des personnels et des visiteurs.

Modalité de prise en compte dans le projet :

- Les activités pouvant générer des nuisances et/ou des risques technologiques (bruit, risques de rejets accidentels de substances polluantes dans l'atmosphère, risques d'explosion..., etc.) seront interdites à proximité immédiate des habitations riveraines.
- Un plan de répartition des entreprises selon la nature de leur activité sera élaboré si nécessaire.
- Le dépôt de substances toxiques ou dangereuses non confinées sera interdit, afin d'éviter les épanchements accidentels dans le sol, les eaux de surface et l'air.
- Le libre écoulement des eaux pluviales en provenance des terres cultivées et chemin d'exploitation en amont sera assuré. Ces eaux seront récupérées et «tamponnées » dans la noue en pied de talus végétalisé qui longe la voie de desserte.
- Les futurs bâtiments auront obligation de se raccorder aux réseaux publics.
- L'évacuation et le traitement des déchets industriels seront assurés par les entreprises concernées, dans le cadre des filières spécifiques.
- Le développement de l'urbanisation à vocation économique sur le site occasionnera une hausse du trafic aux abords de la zone. Cependant, aucun nouveau branchement viaire ne sera réalisé sur la RN 209, seule la RD 907 comportera 2 accès, l'un par le giratoire existant à hauteur des rues des Gadons/ Morgon, l'autre par une voie entrante sur la zone à une distance de plus de 300 m en amont du carrefour giratoire entre la RN 209 et la RD 907.
- Les nuisances routières supplémentaires seront faibles du fait d'un trafic qui sera limité aux seules entreprises implantées.
- D'autre part, le risque de nuisances acoustiques liées aux futures entreprises qui s'implanteront sur la zone est limité. En effet, il ne s'agit pas d'une zone à vocation de production à caractère industriel, mais une zone mixte, avec une prédominance pour la logistique.
- Les bâtiments seront en outre implantés en frange pour constituer des écrans phoniques pour les usagers qui fréquenteront la zone d'activités. Il n'y a pas d'habitation dans le pourtour immédiat. Seul le secteur de la mairie distant de plus de 300 m visera à constituer un nouveau cœur de village et accueillera de l'habitat.



4.3.2. LA SECURITE

Objectifs poursuivis :

- Protection des usagers de la RN 209 et de la RD 907
- Protection des usagers de la zone d'activités.

Modalité de prise en compte dans le projet :

- Une entrée principale à partir du giratoire sur la RD 907 et une entrée secondaire par une voie d'accès en sens entrant.
- Les entreprises seront accessibles par les voies de bouclage interne de la ZAC.
- Distinction marquée entre les voies structurantes du domaine public et les emprises privées. Elle sera clairement matérialisée par d'une part, un traitement paysager sobre mais marquant notamment dès l'entrée principale un alignement d'arbres sur la voie centrale de desserte dessinée en redans successifs pour ne pas générer de la monotonie et permettre une diversité des formes bâties, d'autre part une signalétique claire.
- La signalétique aux abords de la voirie sera strictement contrôlée pour préserver sa lisibilité sur la RN 209 et de la RD 907 et les voiries internes.
- Les plantations et les bâtiments seront suffisamment en recul pour permettre une visibilité maximale au droit des intersections et des entrées.
- Sur les voiries primaires et secondaires, la circulation piétonne se fera sur un cheminement de 1,80 m de large et d'un côté seulement.
- Les stationnements seront réalisés à l'intérieur des parcelles privées pour éviter le stationnement désordonné sur la voie publique.



La thématique de la sécurité s'appuie grandement sur la problématique des modalités de circulation et des conditions d'accès aux abords du site. Dans ce cadre, le développement de la zone d'activités n'impacte qu'à la marge le fonctionnement de la RD 907. La desserte de la zone existante se fait à partir d'un carrefour giratoire existant et d'une future voie en sens unique entrant. Ces aménagements viaires spécifiquement conçus pour la desserte de la zone des Ancises se feront sur une portion routière bénéficiant d'une bonne visibilité.

La desserte des secteurs en extension de la zone d'activités se fera toujours à partir de ces points de connexion. Il n'y aura pas de nouveau branchement sur la route départementale. La fluidité du trafic sera donc préservée. Par ailleurs, il n'y a pas d'accès de lot existant ou prévu à proximité des intersections entre la RD 907 et la voie de desserte de la zone. Ceci de manière à limiter l'arrêt ou le stationnement de véhicules à proximité de l'intersection.

Au delà de cette valorisation paysagère, l'objectif est d'améliorer la sécurité routière en renforçant l'aspect urbain des lieux, les usagers de la RN 209 et RD 907 pourront mieux adapter leur comportement routier à l'approche de la zone d'activités.

4.3.3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Objectifs poursuivis :

- Faciliter l'insertion visuelle du projet depuis les façades routières, depuis les habitations voisines, depuis les zones rurales proches
- Générer une bonne image du projet
- Gérer les flux entre les activités.

Dans le cadre des prescriptions architecturales ou paysagères intégrées au PLU de la commune, des mesures en faveur de la protection des paysages et de la qualité de l'urbanisme ont été présentées.



Modalité de prise en compte dans le projet :

Façades paysagées du projet : un traitement paysager différencié facilitant l'insertion visuelle du projet dans son environnement

- Assurer une bonne transition entre l'emprise du projet à caractère urbain marqué et les zones à vocation agricole qui sont bordées au nord par le cordon boisé ou ripisylve du Mourgon
- Assurer une bonne intégration visuelle entre le projet et la zone tampon dédiée à un dispositif de rétention des eaux pluviales en bordure du Mourgon,
- Maintenir les terres sur les talus par des végétaux simples et locaux adaptés au milieu et au paysage existant.
- Valoriser les façades routières par l'alignement d'arbres tige, l'éclairage renforcera la perception nocturne du site et participera à sa sécurisation nocturne ;

Traitement interne : générer une bonne image du projet par un traitement paysager interne de qualité

Traitement architectural de qualité, plus particulièrement à proximité des façades de la ZAC :

- les constructions seront implantées sans terrassement excessif, de façon à être adaptées à la topographie du terrain naturel. Elles présenteront une continuité et une unité de hauteur, de volume et d'aspect
- Les façades doivent être traitées de façon à intégrer des ruptures architecturales permettant d'éviter des linéaires uniformes trop importants
- les installations et constructions annexes (silo, citerne, poste transformateur, bennes...) devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques
- sur toutes les façades des bâtiments, le point le plus haut des enseignes et publicités devra être soit sous le faîtage, soit au niveau de l'acrotère sans le dépasser pour les toitures terrasses.

Traitement des abords du bâti sur emprise privée : en règle générale, les espaces libres seront engazonnés et plantés d'arbres

Traitement des espaces publics : traitement du mobilier urbain : le mobilier urbain fera l'objet d'une attention particulière, en particulier les candélabres

- traitement paysager et entretien régulier des espaces publics internes (voirie et ses abords).

5. BILAN

En conclusion de cette étude, il peut être affirmé que le parti d'aménagement privilégié de la zone des a un impact limité vis-à-vis de la RN 209 et de la RD 907. Le recul des constructions par rapport à l'axe à 35 m intègre la prise en compte des problématiques de nuisances, de sécurité, de qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture.



Le projet d'aménagement des Ancises 2 est structuré autour des franges paysagées aménagées. Cette attention particulière au domaine public est liée au souhait de conserver un caractère paysagé fort en harmonie avec les paysages de champs vallonnés et prairies alentours qui le caractérisent. Cette trame verte sera en lien avec les fragments de la trame bocagère ou de la ripisylve du Mourgon, expression du paysage environnant, dont la densité dépassera la morphologie actuelle.

L'espace non affecté aux espaces libres sera aménagé en espaces verts. La réalisation des bâtiments et trames vertes prévus dans le cadre du projet séquencera les vues lointaines et rapprochées.

L'aménagement des îlots veillera à s'insérer dans leur contexte, en particulier en limite d'aménagement. Les bâtiments devront conserver une distance minimale avec les limites de parcelle, permettant à minima d'implanter une trame bocagère. L'orientation des bâtiments respectera les directions fondamentales de la trame de découpage foncier. Les terrassements veilleront à conserver une différence altimétrique entre le projet et le terrain naturel inférieure à deux mètres. Le nivellement des plateformes garantira compte tenu des pentes naturelles l'écoulement gravitaire et apparent des eaux de ruissellement.

Un cahier des charges de cession de terrain et de prescriptions architecturales et paysagères établis par VVA imposent des prescriptions aux preneurs.

Enfin, le maître d'ouvrage public, la Communauté d'Agglomération de Vichy Val D'allier vise à réaliser une opération qualitative.

CREUZIER LE NEUF

Plan du réseau d'eau

ZAC Les Ancises

Légende de la carte

Canalisation

- Conduite AEP
- Branchement AEP
- Casses
- Vanne section
- Vanne AEP
- Vidange
- BI AEP
- Ventouse AEP
- Compteur AEP

1/2 500

14/08/2019



EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 14 juin 2018

Nombre de Conseillers :

En exercice : 77

Présents : 63

Votants : 72 (dont 9 procurations)

N° 22

OBJET :

CREUZIER LE NEUF

LES ANCISES II

CESSION

SCI JEMG

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA, Président.**

Présents :

M. Frédéric AGUILERA, Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY - F. SZYPULA (jusqu'à la délibération n°37) – M. AURAMBOUT (de la délibération n°1 à la délibération n°37 et à partir de la délibération n°39) - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES – P. MONTAGNER - I. DELUNEL (à partir de la délibération n°3) – J. TERRACOL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. MINARD –N. RAY (à partir de la délibération n°4 B/) – J. ROIG – J.P BLANC - C. CATARD – C. SEGUIN (jusqu'à la délibération n°40) – F. SEMONSUT – P. COLAS – R. LOVATY – C. BERTIN – A. CORNE – B. BAYLAUCQ – A. DAUPHIN - JY. CHEGUT (de la délibération n°1 à la délibération n°22 et à partir de la délibération n°23 B/) – MC. VALLAT – JM. LAZZERINI – M. MORGAND – JM. BOUREL – N. COULANGE (à partir de la délibération n°4 B/) –M. MONTIBERT (à partir de la délibération n°9 A/) – JD. BARRAUD – G. DURANTET - B. AGUIAR – G. MARSONI – C. DUMONT – M. CHARASSE –E. GOULFERT - M. GUYOT (de la délibération n°1 à la délibération n°33 C/ et à partir de la délibération n°35) – A. CHAPUIS - M. MERLE - C. BOUARD – G. MAQUIN – C. GRELET (à partir de la délibération n°12) – C. MALHURET – E. VOITELLIER - MC. STEYER - B. KAJDAN (de la délibération n°1 à la délibération n°38 et à partir de la délibération n°40) - M. JIMENEZ – JJ. MARMOL - S. FONTAINE – W. PASZKUDZKI (à partir de la délibération n°8) - MO. COURSOL - JL GUITARD - F. SKVOR - C. POMMERAY - M.J. CONTE (de la délibération n°1 à la délibération n°30 et à partir de la délibération n°32) – JP. SALAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration : Mme C. BENOIT à G. MAQUIN, Vice-Présidente.

Mmes et MM. YJ. BIGNON à JL. GUITARD – C. SEGUIN à J. KUCHNA (à partir de la délibération n°41) – C. GRELET à JJ. MARMOL (jusqu'à la délibération n°11) – C. LEPRAT à M. JIMENEZ – H. DUBOSCQ à JS. LALOY – P. SEMET à F. SKVOR – J. COGNET à MC. VALLAT – JM. GUERRE à B. AGUIAR – F. DUBESSAY à J. ROIG – P. BONNET à M. GUYOT, Conseillers Communautaires.

Absents représentés par leur suppléant :

Mmes et MM. J. BLETTERY à D. DEMANUELE – C. FAYOLLE à JG. GENESTE, Conseillers Communautaires.

Absents excusés :

M. R. MAZAL, Vice-Président.

Mmes et MM. J. JOANNET – F. HUGUET - A. GIRAUD – F. BOFFETY, Conseillers Communautaires.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Conseiller Communautaire.

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture

le : 28 JUIN 2018

Publiée ou notifiée

le : 28 JUIN 2018

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de Vichy Communauté et notamment sa compétence en matière de développement économique,

Vu la délibération n° 14 du Conseil Communautaire en date du 26 octobre 2006 qui a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Ancises II,

Vu les acquisitions de terrains faites par Vichy Val d'Allier en 2006 et 2007 par voie d'expropriation et à l'amiable, pour environ 25ha de superficie,

Vu l'avis du Pôle d'Evaluations Domaniales de la Direction Générale des Finances Publiques du Puy-de-Dôme rendu le 20 février 2018 pour une emprise d'environ 4500 m² de la parcelle A 1003, estimant le mètre carré de ladite emprise à 15 € HT avec une marge de négociation de plus ou moins 10%,

Considérant que les coûts de commercialisation des terrains dans cette zone ont été fixés entre 10 et 15 € HT/m², selon l'emplacement du lot,

Considérant l'intérêt manifesté par Monsieur Gabriel CORRE, représentant de la SCI JEMG, de pouvoir acquérir une emprise de terrain d'environ 4500 m² sur cette zone d'activités, afin d'y construire un bâtiment d'environ 400 m² pour y installer une entreprise de menuiserie, et ce au prix de 12 € HT/m²,

Considérant qu'il est dans l'intérêt de Vichy Communauté de répondre favorablement à de telles demandes d'implantation et de développement d'entreprises sur le territoire communautaire,

Considérant que l'emprise concernée se situe à l'intérieur de la zone d'activités, éloignée de la route départementale, qui ne permettra donc pas une visibilité directe et optimale du bâtiment à construire depuis la voie,

Propose au Conseil Communautaire :

- de déroger à l'avis du Pôle d'Evaluations Domaniales de la Direction Générale des Finances Publiques du Puy-de-Dôme et de céder à la SCI JEMG ou toute personne morale qu'elle se substituerait, environ 4500 m² de la parcelle cadastrée A 1003 (cf plan annexé), située dans la zone d'activités des Ancises II à Creuzier le Neuf, au prix de 12 € HT/m² (au lieu de 13,50 € HT/m² correspondant à l'estimation du Pôle d'Evaluations Domaniales, en ce compris la marge de négociation de moins 10%).
- d'approuver le cahier des charges de cession de terrains ci-annexé.
- de donner mandat en conséquence à M. le Président ou M. le Conseiller Délégué à la Gestion Patrimoniale pour signer tous les documents et actes afférents à cette cession (compromis de vente, documents d'arpentage, vente, ...).

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

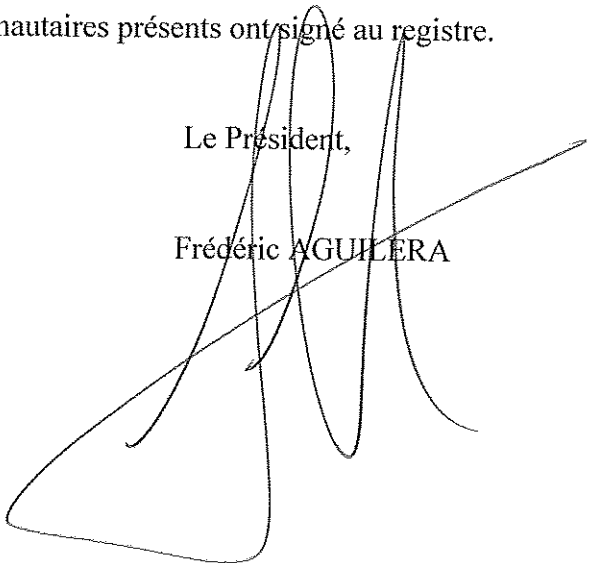
- approuve ces propositions,
- dit que les recettes inhérentes à cette transaction seront imputées au budget « zones d'activités » de Vichy Communauté pour l'année 2018,
- charge M. le Président et M. le directeur général des services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....
Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté,
le 14 juin 2018.

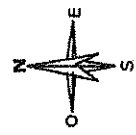
Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,

Frédéric AGUILERA



CREUZIER LE NEUF - LES ANCISES II - emprise pour cession à SCI JEMG



Edité le 04/05/2018

Sources:

SIG - CA Vichy Val d'Allier
DGRIP® Cadastre, Droits de l'Etat réservés.

Echelle: 1:4 454



**CAHIER DES CHARGES
DE CESSIION DES TERRAINS
SITUES DANS LA ZAC DES ANCISES II**

Préambule :

Par délibération n° 14 du Conseil Communautaire du 26 octobre 2006, Vichy Val d'Allier, communauté d'agglomération, a approuvé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Ancises II », à Creuzier le Neuf, pour procéder à l'aménagement et à l'extension de la zone d'activités des Ancises.

L'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur d'une ZAC font l'objet d'un cahier des charges qui indique :

- le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ;
- les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le parc d'activités des Ancises II a pour vocation d'accueillir des activités industrielles, tertiaires, artisanales et de services.

Afin de préserver un cadre de qualité (en termes d'équipements publics et de paysages), la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC dite des Ancises II.

Titre 1 – Conditions générales concernant la cession des terrains et le programme des constructions à réaliser

- Article 1 –* Objet de la cession
- Article 2 –* Délais d'exécution
- Article 3 –* Prolongation éventuellement des délais
- Article 4 –* Résolution en cas d'inobservation des délais
- Article 5 -* Conditions de rétrocession de terrain

Titre 2 – Prescriptions techniques, paysagères, urbanistiques et architecturales

- Article 1 –* Présentation du projet de construction à l'aménageur
- Article 2 –* Prescriptions techniques particulières
- Article 3 –* Aménagement et gestion des espaces libres privatifs
- Article 4 –* Servitudes publiques
- Article 5 –* Association syndicale libre

Titre 1 – Conditions générales concernant la cession des terrains et le programme des constructions à réaliser

Article 1 – Objet de la cession

L'objet de la cession porte sur environ 4500m² de la parcelle identifiée au cadastre de la Commune de Creuzier le Neuf, en section A, sous le numéro 1003.

La présente cession de terrain est consentie à la SCI JEMG ou à toute personne morale qu'elle se substituerait, ci-après dénommé « L'ACQUEREUR », en vue de la réalisation d'un bâtiment d'environ 400 m² pour y installer son entreprise de menuiserie, conformément à la vocation de la ZAC des Ancises II.

Cette construction devra être édifiée conformément aux dispositions générales du POS (valant PLU) de la commune de Creuzier le Neuf et aux conditions particulières du règlement de la ZAC des Ancises II.

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

Article 2 – Délais d'exécution

L'ACQUEREUR doit :

- déposer, dans un délai de douze mois à dater de la signature de l'acte de vente, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.

Il devra avoir obtenu l'accord de la Communauté d'Agglomération sur son projet définitif de construction avant de déposer son permis de construire.

- entreprendre les travaux de construction dans un délai de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations en tenant lieu.

Article 3 – Prolongation éventuellement des délais

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de vente ou de location. Le vendeur pourra même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Les délais seront, si leur observation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée légale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de

réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Dérogations au principe :

Des délais différents s'appliquent lorsque l'acquéreur procède à cet achat de terrain en vue d'assurer le développement de son entreprise déjà installée sur le site.

Dans ce cas particulier, L'ACQUEREUR doit :

- déposer, dans un délai maximal de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.
- Il devra avoir obtenu l'accord de la Communauté d'Agglomération sur son projet définitif de construction avant de déposer son permis de construire.
- entreprendre les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire.
- avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations en tenant lieu.

Dans le cas où L'ACQUEREUR n'aurait pas respecté les clauses ci-énoncées, la Communauté d'Agglomération se réserve le droit de racheter à L'ACQUEREUR ledit terrain.

Article 4 – Résolution en cas d'inobservation des délais

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, le vendeur pourra, si les délais d'exécution des travaux définis dans les articles 2 et 3 ci-dessus ne sont pas respectés, adresser une mise en demeure à l'acquéreur ou au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception, de satisfaire à ses obligations :

- dans un délai de 30 jours en ce qui concerne les alinéas 1 à 3 des articles 2 et 3.
- dans un délai de 3 mois en ce qui concerne l'alinéa 4 pour l'achèvement des travaux.

Passé ces délais, la cession pourra être résolue par décision du VENDEUR (la Communauté d'Agglomération) notifiée par acte d'huissier.

L'ACQUEREUR aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée de la manière suivante :

- l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En cas de réalisation, même partielle de construction, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix du vendeur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

Article 5 – Rétrocession de terrain

L'ACQUEREUR d'un terrain dont le projet de construction serait abandonné et qui souhaiterait se déposséder de ce bien devra impérativement notifier sa décision à la Communauté d'Agglomération par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, la Communauté d'Agglomération pourra exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions énoncées à l'article 4.

Le constructeur 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 du constructeur lui même.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit sauf autorisation spéciale et expresse accordée par le vendeur, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la ZAC.

Titre 2 – Prescriptions techniques, paysagères, urbanistiques et architecturales

Article 1 – Présentation du projet de construction à l'aménageur

L'ACQUEREUR devra présenter, pour information, à la Communauté d'Agglomération son projet de construction avant de déposer sa demande d'autorisation de construire auprès de la commune.

Cette présentation du programme de construction pourra être soit orale (présentation au cours d'une réunion), soit écrite (envoi d'un dossier complet).

Le dossier de présentation devra comprendre les pièces suivantes :

- le plan de masse du projet (échelle : 1/200^e)
- le plan de chaque niveau du bâtiment avec indication des surfaces hors œuvre pour chaque local
- l'élévation des différentes façades
- une note de calcul du COS et des surfaces de stationnement
- une description du projet (nature et couleur des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur)
- une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries
- un plan de végétation et une notice indiquant les mesures d'entretien envisagées.

L'examen du dossier par la Communauté d'Agglomération ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire et autres autorisations administratives.

Article 2 – Prescriptions techniques particulières

- *Assainissement (eaux urbaines, eaux pluviales, eaux résiduaires industrielles)*

En matière d'assainissement, l'ACQUEREUR devra se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par la Communauté d'Agglomération ainsi qu'à son règlement d'assainissement collectif.

L'ACQUEREUR est tenu de spécifier à la Communauté d'Agglomération la nature ainsi que la composition physico-chimique, 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.

Les effluents rejetés dans le réseau collectif d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, l'ACQUEREUR devra installer, à ces frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de

rétenion. Il devra, en outre, signer une convention spécifique de déversement des eaux résiduaires industrielles avec la Communauté d'Agglomération.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordement prévues à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination de la Communauté d'Agglomération, le regard de branchement devra être implanté sous le domaine public en limite du domaine privé.

Dans le cas d'un rejet direct au milieu naturel, les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet, qui devra recevoir l'agrément de la Communauté d'Agglomération.

L'ACQUEREUR soumettra à la Communauté d'Agglomération les plans des dispositifs de prétraitements avant tout commencement de travaux. La Communauté d'Agglomération donnera son accord ou proposera à l'ACQUEREUR les modifications nécessaires.

- *Autres réseaux*

L'ACQUEREUR devra se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, téléphone... établies par le vendeur et suivant les plans de réseaux fournis par ce dernier. Il fera son affaire de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols, de leurs revêtements et de leur fondation et soubassement, à l'identique après exécution des dits travaux, ainsi que le versement des taxes et abonnements lui incombant.

L'acquéreur aura à sa charge l'ensemble des frais de branchements sur les câbles basse-tension à partir des socles équipés à cet effet. Pour des puissances souscrites supérieures à 36 KVA, l'acquéreur aura à sa charge les contributions d'établissement et câblages de bouclage du raccordement.

- *Exécution des travaux*

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des répartitions des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement en général, exécutés par le vendeur. L'acquéreur ou le constructeur devra imposer ces obligations aux entrepreneurs participant à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction.

Article 3 – Aménagement et gestion des espaces libres privatifs

L'ACQUEREUR 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 en charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

L'ACQUEREUR s'engage à :

- interdire la formation de tas d'ordures, de déchets, de décombres ou résidus sur son lot afin de conserver les espaces non bâtis dans un état propre ; Il devra faire sa propre affaire de l'enlèvement des déchets divers liés à l'exercice de son activité.
- ne pas stocker à l'air libre, pendant plus de 24 heures, quelque produit ou matériel que ce soit ;
- entretenir et arroser les plantations existantes sur la parcelle cédée.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement devront obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.

Les projets d'enseigne ou de publicité ou de signalisation ou de leurs modifications seront obligatoirement soumis à l'agrément du vendeur.

Article 4 – Servitudes publiques

L'ACQUEREUR 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 des Ancises II.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que la Communauté d'Agglomération entendrait implanter dans la ZAC (eaux pluviales, eaux usées, adduction d'eau, gaz, électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications).

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'ACQUEREUR acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y seront 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 et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Article 5 – Association syndicale libre

Il pourra éventuellement être créé entre tout ou partie des propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC une association syndicale libre.

Cette association pourrait avoir pour objet de :

- la gestion et l'entretien des espaces libres privés ;
- la gestion de la sécurité de la ZAC, etc ...

Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N° 22 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 14 JUIN 2018

Objet de l'acte :

- CREUZIER LE NEUF - LES ANCISES II - CESSION - SCI JEMG

Date de décision: 14/06/2018

Date de réception de l'accusé 28/06/2018

de réception :

Numéro de l'acte : 14JUI2018_22

Identifiant unique de l'acte : 003-200071363-20180614-14JUI2018_22-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .2

Domaine et patrimoine

Aliénations

Date de la version de la 19/04/2017

classification :

Nom du fichier : 22.pdf (99_DE-003-200071363-20180614-14JUI2018_22-DE-1-1_1.pdf)











