

ZAC Bel Air – la Forêt

Cahier des Charges de Cession de Terrains

Acquéreur :.....

Lot n° :

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	6
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS.....	7
ARTICLE 3 – DUREE D’APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES.....	7
ARTICLE 4 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES - PUBLICITE.....	7
TITRE I – CONDITIONS DE CESSION.....	8
ARTICLE 5 - OBJET DE LA CESSION.....	8
ARTICLE 6 – AUTORISATION D’URBANISME ET DELAIS D’EXECUTION.....	8
ARTICLE 7 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	10
ARTICLE 8 - SANCTIONS A L’EGARD DE L’ACQUEREUR.....	10
A) DOMMAGES ET INTERETS.....	10
B) RESOLUTION DE LA VENTE.....	10
C) CESSION DU TERRAIN AVANT ACHEVEMENT DU PROJET.....	11
ARTICLE 9 - VENTE, LOCATION DES TERRAINS CEDES.....	11
ARTICLE 10 – VENTE LOCATION DES BATIMENTS.....	11
ARTICLE 11 - NULLITE.....	12
ARTICLE 11 BIS - SURFACES D’ACTIVITES.....	12
ARTICLE 11 TER - CHOIX D’AUTORISATION D’IMPLANTATION.....	12
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES.....	13
CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC.....	13
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION RAMBOUILLET TERRITOIRES.....	13
ARTICLE 13 - VOIES ET ESPACES LIBRES.....	13
ARTICLE 13 BIS - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S).....	14
CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX ACQUEREURS.....	14
ARTICLE 14 – SCHEMA D’AMENAGEMENT.....	14
ARTICLE 15 – BORNAGE.....	14
ARTICLE 16 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES.....	15
ARTICLE 17 - SANCTIONS A L’EGARD DE LA COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION RAMBOUILLET TERRITOIRES.....	15
ARTICLE 18 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	16
a) Généralités.....	16
b) Electricité.....	16
c) Gaz.....	16
d) Branchements aux collecteurs d’égout.....	17
e) Accès aux parcelles.....	17
ARTICLE 19 – PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES.....	18
ARTICLE 20 - COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES.....	18
a) L’organisation du chantier.....	18
b) Préservation de la terre du site.....	19
c) Terrassements.....	19
d) aires de stockage.....	19
e) fossés.....	19
f) Gestion des déchets et tri sélectif.....	19
g) éclairage.....	19
h) Clôtures.....	20
i) plantations.....	20

j) <i>Gestion raisonnée des espaces verts</i> :	21
k) <i>gestion des eaux pluviales</i>	23
l) <i>Parkings</i>	23
ARTICLE 21 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS TRAVAILLANT POUR L'ACQUEREUR : PRESCRIPTIONS DE CHANTIER.....	23
ARTICLE 22 - PLAN DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE.....	25
TITRE III - REGLES ET SERVITUDES	25
ARTICLE 23 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES	25
ARTICLE 24 – SERVITUDES DE PASSAGE.....	25
ARTICLE 25 - TENUE GENERALE.....	26
ARTICLE 26 - ASSURANCES	26
ARTICLE 27 - LITIGES, SUBROGATION.....	26

ANNEXES

Annexe I	- Clôtures
Annexe II	Règlement du PLU, zone UIa
Annexe III	- Cahier des limites de prestations
ANNEXE IV	- Statuts de l'ASL

PRÉAMBULE

Le texte du présent cahier des charges s'applique aux terrains du lot..... cédé dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de BEL AIR - LA FORÊT créée par délibération n°CC0609UR03 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline du 18 septembre 2006 et soumise au contrôle de légalité de la Sous Préfecture de Rambouillet le 4 Octobre 2006.

La Communauté de Communes Plaines et forêts d'Yveline est devenue Communauté d'Agglomération Plaines et Forêts d'Yveline à compter du 1^{er} janvier 2015 puis communauté d'agglomération Rambouillet Territoires par arrêté préfectoral du 22 mai 2015 puis Rambouillet Territoires issu de la fusion de communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, de la communauté de communes Contrée d'Ablis-Portes d'Yvelines et de la communauté de communes des Etangs par arrêté préfectoral du 27 décembre 2016

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains, qu'il s'agisse d'une première cession ou de cessions successives intervenant avant la suppression de la ZAC de Bel Air - La Forêt.

Le présent cahier des charges est complété par le plan de bornage du lot, l'annexe sur les clôtures, le règlement du PLU, zone UIa, le cahier des limites de prestations *entre l'aménageur (Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires) et l'acquéreur*, les statuts de l'ASL.

Le présent document, d'une part, détermine les droits et obligations de l'aménageur **la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires** et des acquéreurs des droits immobiliers du lot.... défini ci-dessous et d'autre part, indique le nombre de m² de construction autorisé- sur ledit lot ainsi que les prescriptions techniques, urbanistiques, paysagères et architecturales qui s'y *appliquent*.

LOT	ADRESSE	REFERENCES CADASTRALES
		<p>..... pour une surface dem²</p>

La surface de plancher globale autorisée sur la zone est de 350 000 m² dont 30 000 m² d'équipements et services publics dont m² autorisés sur le lot.

Article 1 - Dispositions générales

La Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline est à l'initiative de l'aménagement de la zone d'activités de BEL AIR - LA FORÊT, sur le territoire communal de Gazeran.

La procédure retenue est une Zone d'Aménagement Concerté, l'AMENAGEUR est la CCPFY devenue Communauté d'Agglomération Plaines et Forêts d'Yveline à compter du 1^{er} janvier 2015 puis communauté d'agglomération Rambouillet Territoires par arrêté préfectoral du 22 mai 2015 puis Rambouillet Territoires issu de la fusion de communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, de la communauté de communes Contrée d'Ablis-Portes d'Yvelines et de la communauté de communes des Etangs par arrêté préfectoral du 27 décembre 2016

Le présent cahier des charges a pour objet d'une part de déterminer les conditions de cession, et, d'autre part, de définir avec l'acte de cession (auquel le présent cahier des charges sera annexé), le PLU et les orientations complémentaires d'urbanisme contenues dans le présent cahier des charges, les droits et obligations de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et de chaque acquéreur.

Le TITRE I détermine le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est annulée ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le TITRE II définit les droits et obligations réciproques de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux acquéreurs.

Le TITRE III fixe les règles et *servitudes imposées* aux bénéficiaires des cessions, à leurs héritiers ou ayant-cause, à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et chaque acquéreur.

Ils ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposés aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général, ni être invoqués par ceux-ci à l'encontre de l'acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires

déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Article 2 - Division des terrains

Les terrains feront l'objet d'une division entre les terrains destinés à être cédés aux acquéreurs et les terrains communs (voirie, bassins...) gérés par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ou l'ASL « Parc d'activités Bel-Air la forêt ».

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, agissant en son nom pour les terrains qu'elle possède, dispose de la liberté de diviser et céder les terrains de la Z.A.C Bel Air-la Forêt dans les conditions prévues ci-dessous.

Aucun acquéreur ne peut s'opposer aux divisions effectuées à l'initiative de l'aménageur.

Ces divisions ne sont pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2 alinéa b) du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Durée d'application des dispositions du cahier des charges

Les dispositions *des titres I, II du* présent cahier des charges sont applicables pendant la durée d'exécution de l'opération d'aménagement *et jusqu'à son achèvement*; en vertu de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du titre III du présent cahier de cession des terrains sont applicables au-delà de l'achèvement de l'opération de ZAC et sans limitation de durée.

Article 4 – Modifications du cahier des charges - publicité

Pour les nouvelles constructions, si des modifications de texte s'imposaient par la réglementation, le cahier des charges modifié pourrait être substitué immédiatement à tout autre, même déjà entré dans le champ contractuel sans que les bénéficiaires de droits de construire puissent s'y opposer.

Pendant la durée des opérations, l'autorité territoriale de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires pourra modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession des droits à construire aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des bénéficiaires des droits de construire relatifs à ces bâtiments.

Le présent cahier des charges de cession ou de location de terrains, établi par l'autorité territoriale de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires sera déposé au rang des minutes de l'étude BELLE-CROIX, BRIDOUX, MONTFORT à RAMBOUILLET, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

TITRE I –CONDITIONS DE CESSION

Article 5 - Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte notarié correspondant au cahier des charges de cession de terrain et validé par le Président de Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires ou son représentant.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement applicable sur la ZAC et à celles du TITRE II ci-après.

La surface maximale de plancher développée des locaux, que *l'acquéreur* est autorisé à construire au titre du règlement de la ZAC, est précisée dans l'acte de cession et en préambule du présent cahier des charges.

Article 6 – Autorisation d'urbanisme et Délais d'exécution

Chaque constructeur de lot devra déposer une demande de permis de construire.

En complément, chaque constructeur devra fournir aux services de la Communauté d'agglomération Rambouillet territoires :

- Un plan d'installation de chantier
- Des précisions concernant le projet et notamment sur la viabilité du terrain (Débit en eau potable, puissance électrique nécessaire, gaz, télécom, fibre optique, débit de rejet et nature des effluents concernant l'assainissement, besoin en place de parking sur la base d'un taux de fréquentation à prévoir).

Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols (déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménager...) devra recevoir au préalable le visa du Président de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires ou de son représentant après avis du comité technique.

Le comité technique est constitué :

Vice-président en charge du développement économique - Rambouillet Territoires

Maire de la commune de Gazeran ou son représentant

Directeur du service développement économique ou son représentant - Rambouillet Territoires

Directeur de la Direction des Infrastructures ou son représentant- Rambouillet Territoires

Responsable du service ADS ou son représentant - Rambouillet Territoires

Toute modification devra également recevoir le visa préalable du Président de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires après avis du comité technique ou de son représentant.

Le permis de construire devra être visiblement affiché sur le terrain dès sa délivrance et durant toute la durée du chantier.

L'acquéreur s'engage :

1. Dans le cadre d'un programme échelonné et déposé dans le permis de construire, l'acquéreur devra mentionner dans son projet les dates ultimes de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître sur des plans l'emprise nécessaire à chaque phase. La première phase devra représenter au moins 50 % de la surface de plancher affectée au lot. Si tel n'est pas le cas, 50% de la surface de plancher affectée au lot sera perdue.

2. A déposer les demandes de permis de construire dans un délai maximum de douze mois à dater de l'acte constatant la promesse de vente. Dans le cadre d'une construction échelonnée en plusieurs phases, concernant les autorisations de permis de construire pour les autres phases du projet, elles doivent être obtenues au moins 12 mois avant la date des fins des travaux précisées dans le planning des constructions remis à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires. A avoir réalisé la construction du ou des bâtiments et l'aménagement des espaces libres du lot dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la date d'obtention du permis de construire. Si passé ce délai, les travaux ne sont pas réalisés, la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires peut demander la rétrocession des terrains qu'elle a vendus au prix d'acquisition figurant dans l'acte de vente. La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires peut accorder un délai supplémentaire en cas de force majeure.

Article 7 - Prolongation éventuelle des délais

Si les délais ne sont pas respectés à cause d'un cas de force majeure, ils peuvent être prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 8 - Sanctions à l'égard de L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires pourra à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

a) Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais d'achèvement prévus par l'article 6, il sera mis en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de quinze jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2, et dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 3.

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais *mentionnés aux articles 6, 7 et 8*, la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1 pour 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard, sans que cette indemnité ne puisse excéder 10% dudit prix.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10%, l'annulation du contrat pourra être prononcée dans les conditions prévues ci-après.

b) Résolution de la vente

La cession pourra être annulée de plein droit par décision de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés *aux articles 6, 7 et 8-1* ci-dessus.

La cession pourra également être annulée de plein droit par décision de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une des quelconques fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges ou de l'acte de cession.

Dès lors, l'acquéreur cédera le terrain à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

c) Cession du terrain avant achèvement du projet

L'acquéreur initial devra dans ce cas obligatoirement être soit un aménageur, un investisseur ou un promoteur soit une société mère désireuse de revendre à l'une de ses filiales.

Il sera autorisé à revendre avant ou pendant la réalisation des travaux prévus dans son programme de construction tout ou partie des locaux sous forme de lots de copropriété ou après division de parcelles.

Ces terrains devront faire l'objet d'une construction dans un délai de 24 mois à compter de la date d'achat du terrain à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Si, passé ce délai, les travaux ne sont pas réalisés, la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires peut demander la rétrocession des terrains qu'elle a vendus au prix d'acquisition figurant dans l'acte de vente.

Article 9 - Vente, Location des terrains cédés

Avant toute cession, l'acquéreur *initial* devra aviser la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires au moins 3 mois à l'avance de ses intentions par lettre recommandée avec accusé de réception mentionnant le nom *du bénéficiaire de la cession* ainsi que le prix de vente.

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

La division règlementaire est possible sous forme de copropriété. Les divisions de parcelles conformes au PLU ne doivent pas impliquer la création de nouveaux accès à la voirie publique.

Aucune location des terrains ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas fait *l'objet d'une construction de bâtiment selon* l'affectation prévue (voir article 5).

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

ARTICLE 10 – Vente, location des bâtiments

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

Le terrain ne pourra être loué indépendamment des bâtiments.

L'acquéreur *désirant louer* devra informer la Communauté d'Agglomération

Rambouillet Territoires de la nature de l'activité exercée dans les lieux.
L'activité devra être conforme à celle prévue au permis de construire.

Article 11 - Nullité

Les actes de vente, de partage, de location... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le présent cahier des charges seraient nuls et nul d'effet, conformément aux dispositions de l'article L21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 11 bis – Surfaces d'activités

Les surfaces d'activités devront présenter au moins le double de la surface d'habitation. Celle-ci devra être justifiée (nécessitant la présence de personnel sur place ou de gardiennage), être intégrée au bâtiment d'activités et ne jamais dépasser 100m² de surface de plancher.

Une seule habitation par unité foncière est admise.

Article 11 ter – choix d'autorisation d'implantation

Le choix final d'autorisation d'implantation des activités reste à l'appréciation du Conseil Communautaire.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINÉS A ETRE INCORPORÉS AU DOMAINE PUBLIC

Article 12 - Obligations de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires exécutera, conformément au document d'urbanisme applicable à la zone et au dossier de réalisation de la ZAC et ses annexes qui fixent les limites des prestations dues, les ouvrages de voirie et d'aménagement des espaces libres des terrains et les réseaux destinés à être remis aux organismes concessionnaires.

Article 13 - Voies et espaces libres

Chaque acquéreur sera tenu de contribuer à :

- la gestion et l'entretien des espaces verts et des réseaux et ouvrages se rapportant au traitement spécial des eaux de ruissellement et le cas échéant, du système de vidéo protection d'intérêt collectif.
- leur amélioration, et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans ledit périmètre du Parc d'Activités

ainsi qu'au paiement des impôts et taxes y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface affectée à chacun des lots compris dans le périmètre du parc d'activités, le tout ainsi qu'il est précisé dans les statuts de l'ASL dont une copie est demeurée ci-annexée.

La facture sera adressée à l'association et les dépenses seront réparties selon les modalités ci-dessus, le tout conformément à ses statuts.

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires assurera l'entretien de la voirie communautaire à l'intérieur de la zone d'activités et de tous les réseaux autres que ceux servant à la desserte des eaux pluviales et, le cas échéant à la vidéo-protection.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 19 ci-après.

Il est précisé que l'**acquéreur** conservera à sa charge l'entretien de tous les espaces libres situés à l'intérieur de sa propriété, y compris ceux qui pourraient être grevés de servitudes d'usage public.

Le stationnement sur le parc d'activités étant formellement interdit en dehors des propriétés privées, sur la voie publique, l'acquéreur devra prévoir autant que nécessaire des places de parking sur sa propriété, en prenant en considération les besoins recensés mais également ceux résultant de

l'accroissement de son activité.

Le nombre de places fera l'objet d'un accord entre les deux parties.

ARTICLE 13 bis - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

Il est créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans le Parc d'activités (ZAC), une Association Syndicale libre dont les statuts sont ci-annexés.

Chaque propriétaire de terrain compris dans le périmètre du Parc d'activités fera partie de plein droit de l'Association Syndicale.

Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association aux lieux et place de son bailleur.

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à ladite Association Syndicale.

Les statuts de l'ASL constituent l'annexe IV du présent règlement.

CHAPITRE II - TERRAINS CÉDÉS AUX ACQUEREURS

Article 14 – Schéma d'aménagement

L'acquéreur et la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires devront respecter les dispositions du dossier de ZAC et de l'ensemble des documents constitutifs (règlement du PLU de GAZERAN, plans, servitudes...) et toutes les modifications qui seront apportées à celui-ci par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ou par la commune de Gazeran.

Les prescriptions architecturales et paysagères, définies dans le présent cahier des charges, devront être respectées par *l'acquéreur*.

L'élaboration du schéma d'aménagement sur le terrain est à la charge de l'acquéreur.

Si des précisions sont demandées par l'acquéreur avant signature de l'acte de vente de la propriété, toutes les investigations techniques nécessaires pour répondre à ces précisions demeurent au frais de l'acquéreur (exemple : sondages mécaniques, études de sols, relevés topographiques, relevés piézométriques, etc...).

Lorsque le bornage délimitant une parcelle, ou le document parcellaire sont inexistant, ce document constituera un préalable à la réalisation du plan de division prestation réalisée par le géomètre du parc d'activités.

Article 15 – Bornage

Le bornage sera réalisé par Rambouillet Territoires, à charge pour

l'acquéreur s'il le souhaite, d'effectuer un bornage contradictoire.
Lorsque le bornage délimitant une parcelle, ou le document parcellaire sont inexistants, ce dernier sera réalisé sur la base d'un document d'arpentage. Ce document d'arpentage est issu du schéma d'aménagement proposé par l'acquéreur et validé par Rambouillet Territoires.

Article 16 - Desserte des terrains cédés

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le dossier de réalisation de Z.A.C. et dans le cahier des limites de prestations (annexe III).

Concernant l'électricité, un seul branchement sera pris en charge par l'aménageur.

La puissance due par l'aménageur est fixée au maximum à 36 KVa pour une parcelle de 1500m².

La création d'un poste de transformation dédié à la parcelle ainsi que son raccordement à la ligne HT est à la charge de l'acquéreur. Les travaux réalisés dans le domaine public seront réalisés obligatoirement dans le respect des prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, sous son contrôle. Si l'acquéreur souhaite que les dits travaux de raccordement soient réalisés directement par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, alors celle-ci proposera une convention lui permettant de réaliser les travaux contre remboursement de l'acquéreur.

En matière de sécurité incendie, lorsque les besoins de l'activité l'exigent, l'extension du réseau existant sur le parc d'activités est à la charge de l'acquéreur.

Concernant les besoins en eau potable, un seul branchement sera pris en charge par l'aménageur :

- pour une parcelle comprise entre 1500 m² et 6000m² : diamètre maximum Ø32
- Pour une parcelle au-delà de 6000m², la prise en charge par l'aménageur sera limitée à un diamètre Ø63.

Au-delà, les frais de raccordement depuis le réseau public sont à la charge de l'acquéreur.

Seront facturées toutes les conséquences financières liées à une augmentation du diamètre mentionnée ci-dessus.

Article 17 - Sanctions à l'égard de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires

En cas d'inexécution par la Communauté d'agglomération Rambouillet

Territoires, dans les délais prévus, des travaux qui lui incombent au bénéfice exclusif de l'acquéreur et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'acquéreur sera en droit après mise en demeure restée sans effet dans le délai de trois mois, de réclamer à la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui aura été causé.

Attention : La communauté d'agglomération ne pourra être tenue responsable des délais des concessionnaires.

Article 18 - Branchements et canalisations

a) Généralités

Tout branchement en vue d'alimenter le chantier, devra se conformer aux règles établies sur la zone. Les frais dudit branchement sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

S'agissant du branchement définitif, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau potable, d'électricité, égouts, et réseaux de communication, aux branchements établis en limites des parcelles commercialisables et conformément aux avant-projets approuvés, mais également conformément à l'article 16 du présent cahier des charges.

L'acquéreur fera son affaire du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamé par la commune ou la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires. L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Rambouillet Territoires n'est nullement responsable des délais d'instruction imposés par les concessionnaires publics. A noter qu'à la date de la rédaction du présent cahier des charges, un délai moyen de 8 mois environ est nécessaire pour obtenir le branchement électrique définitif d'une parcelle, à compter de la demande formulée par l'acquéreur.

b) Electricité

L'implantation ou les caractéristiques **des postes de transformation et de distribution** devront être établies en accord avec **ces services concessionnaires**. Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur, la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires et les acquéreurs.

c) Gaz

Les installations privatives de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard **2 mois** avant l'exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au concessionnaire, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'acquéreur s'engage à consentir au concessionnaire tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises **exécutantes**, aux canalisations et locaux en cause et de disposer en permanence des dégagements nécessités par le passage du matériel.

d) Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre **d'une part** les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages...), **et d'autre part** les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique éventuel, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Dans le cadre de l'élaboration du permis de construire, l'acquéreur précisera les plans des dispositifs de prétraitement prévus. Les ouvrages reportés sur plans, seront correctement dimensionnés, conformes à la réglementation en vigueur (notamment loi sur l'eau, arrêté, porté à connaissance, convention de rejet). Ils seront soumis aux instances administratives compétentes.

Pour les eaux pluviales, les notes de calcul devront être fournies lors du dépôt du Permis de Construire et devront être conformes au PLU de Gazeran ainsi qu'au dossier de loi sur l'eau validé par les services de l'Etat. Par ailleurs, la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires se garde le droit de contrôler la conformité des ouvrages réalisés. Les délais d'approbation sont ceux liés à l'instruction du permis de construire.

Rambouillet Territoires et la commune de Gazeran feront ordonner dans le cadre des lois et règlements en vigueur, l'exécution aux frais de l'acquéreur, de mesures de contrôle des dispositifs existants d'évacuation et de branchement réalisés par chaque acquéreur et d'évaluation de leur efficacité, notamment s'agissant des eaux pluviales et des eaux usées et eaux résiduaires industrielles. Tous les acquéreurs sans exception, devront tout mettre en œuvre pour que ces contrôles confiés par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ou la commune de Gazeran à des établissements spécialisés, publics ou privés, puissent s'effectuer dans les meilleures conditions de fiabilité.

En cas de non-conformité des installations contrôlées aux normes imposées par les lois, règlements, circulaires, directives, etc., l'acquéreur s'expose aux sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

e) Accès aux parcelles

L'accès à la parcelle, ainsi que les adaptations éventuelles liées à ces derniers, seront réalisés par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Il est strictement interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain d'autres accès que ceux agréés par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Article 19 – Prescriptions urbanistiques et architecturales

Les acquéreurs devront assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement :

- Limiter la consommation d'énergie et réduire les émissions associées en assurant le confort en toute saison
- Gestion et qualité sanitaire de l'eau
- Construire avec des matériaux et des procédés qui respectent l'insertion architecturale du site dans son environnement.

Sur 30% au moins des surfaces cumulées des façades de constructions, il est imposé l'utilisation de bois plein de bardage bois de 20 mm minimum d'épaisseur minimum de classe 3 ou de panneaux dont l'aspect est semblable au bois :

- résine imitation bois thermodurcissable rainuré
- Acier galvanisé type panneau MYRAL CLIN gamme bois golden OAK ou équivalent sous réserve d'agrément de Rambouillet Territoires

Le béton rainuré et l'acier laqué sont à proscrire. Pour tous les autres types de matériaux, il conviendra d'obtenir l'agrément de Rambouillet Territoires.

- Valoriser les savoirs faire locaux et traditionnels pouvant être adaptés à des technologies modernes.
- Préférer les circuits producteurs-consommateurs courts nécessitant moins d'énergie, par l'appel à des fournisseurs locaux (région, euro-région).

Ils doivent respecter la loi en vigueur en matière de développement durable et ***tendre vers les dispositifs les plus innovants en matière d'écologie et de respect de l'environnement. Pour mémoire, le dossier de création, antérieur au grenelle de l'environnement a été établi en tendant vers les normes HQE.***

Article 20 - coordination des travaux – prescriptions particulières

a) L'organisation du chantier

L'acquéreur devra :

- faire assurer les constructions édifiées sur son terrain (dommage ouvrage)
- installer sur son terrain un panneau de chantier,
- se conformer à son plan d'installation de chantier comportant un plan d'organisation qui précise les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux...
- laisser un libre accès à Rambouillet Territoires afin de visiter le chantier et contrôler à tout moment le respect des règles d'urbanisme. Toute

- observation de Rambouillet Territoires sera adressée à l'acquéreur et non aux entreprises de celui-ci.
- disposer sur son terrain autant de bennes à déchets que nécessaire et veiller à la propreté de sa propriété et des espaces publics.
 - Procéder au balayage des voies publiques souillées par le passage de ses propres engins de chantier.
- b) Préservation de la terre du site
La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols sur la ZAC. Les études ne sont à la disposition des acquéreurs, cependant elles ne dispensent pas ceux-ci de procéder à leurs propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions projetées par eux.
- c) Terrassements
Types de terrassements
Les terrassements prendront en compte les points suivants :
 - Les terrassements devront préserver les thalwegs existants.
 - les bâtiments implantés le long de la RD150, de la rue Marcel Dassault et de la route du Bray présenteront obligatoirement leur plus longue façade bois face à la voie.
 - Les points de raccordement altimétriques entre parcelles et avec les emprises publiques doivent être les plus proches possibles du terrain naturel avec des pentes douces.
- d) aires de stockage
 - Les aires de stockage seront masquées par des haies vives ou des boisements d'essences d'origine locale.
- e) fossés
 - Les fossés seront ensemencés. Le mélange de semences devra se rapprocher le plus possible des groupements végétaux spontanés et indigènes. Ces plantes participeront à l'épuration des eaux.
- f) Gestion des déchets et tri sélectif
 - L'acquéreur se conformera aux règles de tri sélectif mises en place par la commune ou la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires (plastique, carton, papier). Les conteneurs privés seront stockés provisoirement sur les accès publics au droit des parcelles, le temps du ramassage.
Habillage des conteneurs OM/TS
 - Si les conteneurs OM/TS sur les parcelles privées se situent à proximité des voies publiques, ils doivent être dissimulés par une paroi, au minimum sur trois faces (longueur et deux côtés) de telle sorte qu'ils soient invisibles depuis les voies publiques.
- g) éclairage
 - Le mobilier d'éclairage est de couleur verte (RAL 6020).

- h) Clôtures
Les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PLU de Gazeran et du présent CCCT : grillage rigide, en treillis soudé plastifié vert d'au minimum 6 mm le RAL sera déterminé par-la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et communiqué aux acquéreurs (voir annexe : les clôtures).

Les clôtures en contact avec les emprises publiques seront d'un modèle unique et à la charge de l'acquéreur. Elles devront être conformes à l'annexe aux présentes. Les clôtures mitoyennes sont à la charge de l'acquéreur. Les portails et les cache-coffrets sont à la charge de l'acquéreur et devront être conformes au modèle arrêté par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Implantation

- L'axe de la clôture définit la limite foncière entre les emprises privées et les emprises publiques ou entre deux parcelles privées mitoyennes.

Hauteur

- Les clôtures séparatives doivent être d'une hauteur de 1,80 m.

Matériaux

- Les clôtures sur voies et séparatives doivent être doublées de haies vives.
- Concernant la disposition technique des clôtures, se référer à l'annexe clôture.

L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non vendus ne peut, en aucun cas, réclamer à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires la moitié du coût d'établissement de la clôture.

- i) plantations
Arbres à planter

Densité

- 1 arbre de haute tige (taille minimum 12/14) pour 100 m² de terrain non bâti.

Choix des essences

- La palette végétale projetée doit puiser dans la liste des essences locales.

Implantation

- Sur certaines parcelles, les arbres doivent être implantés prioritairement sous forme de bandes boisées en fond de parcelles dans la zone définie au plan de zonage.

- Des arbres doivent accompagner les surfaces de parkings et de stockage. La typologie des implantations ne se réfère pas au registre de l'alignement mais à ceux du bosquet, du rideau, de la haie champêtre et de l'arbre isolé.

Mode de plantation

La plantation s'effectue selon les règles du fascicule 35 du CCTG, complété de quelques précautions à prendre pour la bonne pérennité des végétaux : Les arbres plantés sur les surfaces minérales doivent avoir une fosse de 4,25 m³ au minimum.

- La terre des fosses d'arbres sera recouverte de mulch, de paillage, de gazon ou de plantes tapissantes. Les grilles d'arbres ne sont pas recommandées.

Arbustes

Choix des essences

- La palette végétale doit puiser dans la liste des essences locales.
- Toutes ces haies doivent associer plusieurs espèces locales différentes pour 10 mètres linéaires.

Fonction et implantation des haies

L'acquéreur devra planter une haie autour de la parcelle en accompagnement des clôtures séparatives. Les haies peuvent participer à l'intégration visuelle du bâti. Elles jouent le rôle de brise-vent et de régulateur thermique et permettent de fixer les sols.

Mode de plantation

- Afin de réduire le désherbage lors de la pousse des végétaux, il est imposé l'une ou l'autre des techniques permettant de limiter la pousse des mauvaises herbes (paillages biodégradables, mulching, bâchage, etc.).

Gazon

Choix des semences

- Le mélange des semences doit puiser dans la liste des essences locales. L'acquéreur devra impérativement semer un mélange de graminées et de fleurs.

j) Gestion raisonnée des espaces verts :

Définition de la gestion raisonnée: - *Cette approche privilégie généralement, pour certains espaces, des modes d'entretien plus "naturels" et extensifs, limite les interventions horticoles lourdes (désherbants, engrais, arrosage, etc.), et réduit la fréquence de tonte des pelouses, y favorisant le développement d'espèces végétales qui cohabitent durablement en harmonie dans leur milieu, etc.*

*La principale raison évoquée par les gestionnaires qui mettent en place une gestion différenciée de leurs espaces verts est d'ordre économique elle permet notamment de **réduire les coûts** de personnel. En général, elles expliquent également leur choix d'un mode d'entretien plus naturel par des **valeurs écologiques**. Il s'agit de diminuer la pollution des sols par les produits phytosanitaires, de réduire la consommation d'eau et même de favoriser la diversité biologique des espèces en ville.-*

L'acquéreur doit sur sa parcelle mettre en œuvre un plan de gestion raisonnée de ses espaces verts. Le milieu qui sera créé et qui se substituera au milieu naturel devra perturber le moins possible les écosystèmes.

Cela signifie :

- utiliser des essences locales,
- préserver ou améliorer la qualité physico-chimique des sols en référence aux analyses réalisées avant travaux,
- n'engendrer aucune pollution de l'eau par ruissellement ou infiltration de principes actifs polluants notamment par l'emploi de produits

- phytosanitaires de synthèse (chimiques)
- tailler et tondre les végétaux de façon raisonnée et non pas intensive pour permettre leur floraison et leur germination ainsi que la reproduction de la faune qui y vit,
- concevoir des espaces verts qui intègrent le développement des végétaux selon leur croissance naturelle et minimise les tailles,
- concevoir des espaces verts en fonction de techniques d'entretien respectueuses de l'environnement,

Ces principes impliquent nécessairement la qualification des entreprises ou des services qui mettront en œuvre les travaux d'entretien des espaces verts. L'acquéreur devra impérativement réaliser un cahier des charges précis de ses objectifs d'entretien et le transmettre aux entreprises ou aux services internes responsables de l'entretien, qui devront y répondre par un plan d'intervention détaillé et justifié.

Les quelques techniques sommaires d'entretien décrites ci-dessous participent à la mise en œuvre d'un entretien raisonné.

Utiliser le paillage biodégradable pour les surfaces plantées (pied d'arbres et d'arbustes)

- Le paillage est nécessaire lorsque les arbustes sont jeunes pour éviter le développement des adventices et réguler l'hygrométrie du sol. Le paillage doit être maintenu au moins 3 saisons.

Proscrire les produits phytosanitaires (appelés aussi phytopharmaceutiques)

- Les produits de synthèse de type herbicides, fongicides ou autres doivent être exclus. En cas d'impossibilité de résoudre un problème de mauvaises herbes sans produit de synthèse, l'opérateur en charge de l'application devra impérativement se conformer à la loi 92-533 - agrément D.A.P.A (certificat pour la Distribution et l'Application des Produits Antiparasitaires, renouvelable tous les 5 ans).

Arrosage

- L'arrosage s'effectue avec de l'eau pluviale récupérée grâce à un système de stockage. Les systèmes de stockage aériens des eaux pluviales sont interdits. Il faut noter que l'emploi d'essences locales permettrait de supprimer l'arrosage après trois saisons d'installation des végétaux. Les arbres et les tapissantes plantés sur les parkings peuvent nécessiter un soin plus soutenu, le milieu environnant étant plus asséchant.

Taille des végétaux

- La tonte des espaces verts doit être réduite à son strict minimum. Une à deux fauches annuelles permettront de maintenir les surfaces enherbées en prairie, sans qu'elles n'évoluent en friche armée puis en boisement. Chaque acquéreur fera son propre arbitrage pour définir les zones de « prestige » à tondre régulièrement pour un effet « green anglais », et celles plus naturelles en prairie.
- Il est recommandé que seulement 30 % des surfaces engazonnées soient conduites en gazon raz.

k) gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture, voirie interne, parking...) devront faire l'objet d'un rejet unique dans les noues du domaine public.

Les notes de calcul devront être fournies lors du dépôt du Permis de Construire et devront être conformes au PLU de Gazeran ainsi qu'au dossier de loi sur l'eau validé par les services de l'Etat.

Dans tous les cas, le rejet dans la noue devra être précédé d'un ouvrage de stockage non aérien adapté à la taille de la parcelle (exemple : noue, bassin enterré, bassin sec paysager), d'un décanteur-déshuileur muni d'un système de sectionnement capable d'isoler les rejets de la parcelle en cas de pollution accidentelle.

Les systèmes de rétention ou d'infiltration par puits sont interdits.

Cette disposition ne présume pas des dispositions qui seraient applicables dans le cas d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'installation.

l) Parkings

Les parkings devront être légèrement surélevés par rapport à la périphérie d'assiette et devront avoir une pente minimale en direction du point de rejet et le déshuileur- décanteur et/ou le système de stockage.

Article 21 - Exécution des travaux par les entrepreneurs travaillant pour l'acquéreur : prescriptions de chantier

Avant le démarrage des travaux, un état des lieux sera effectué contradictoirement par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et l'acquéreur.

Par ailleurs, un repérage des réseaux sera fait par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires en présence de l'acquéreur ou de son représentant. Suite à cela, un procès-verbal de repérage sera dressé et visé par les deux parties. En cas de perte des réseaux, durant les travaux, les frais de recherche seront à la charge de l'acquéreur.

Afin d'éviter tout dommage causé aux ouvrages publics de desserte pendant l'édification des constructions, l'acquéreur devra respecter et faire respecter par le constructeur les dispositions ci-dessous :

- Chaque acquéreur devra mettre en place une clôture provisoire autour de son lot.

- Les matériaux et engins nécessaires à la construction seront entreposés sur le lot lui-même et jamais sur la voie publique (chaussée ou trottoirs) ni sur les terrains voisins.

- L'accès au lot ne pourra se faire que par l'emplacement (renforcé) réservé à cet effet. Pendant toute la durée des travaux, le trottoir, depuis la bordure jusqu'à 1 m à l'intérieur du lot, sur toute la largeur utilisée par les engins de chantier avec un minimum de 5 m, devra être protégé, de manière efficace afin de ne pas dégrader le revêtement de l'accès.

L'ouverture du chantier ne sera autorisée que dans ces conditions. Toute infraction entraînera la responsabilité directe de l'acquéreur vis-à-vis de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et des autres propriétaires.

- Le stationnement des véhicules est interdit sur les trottoirs. La circulation dans les noues et trottoirs est totalement proscrite pendant toute la durée des travaux.

- La voirie devra rester propre.

- La construction une fois terminée, le chantier devra être nettoyé et les terres excédentaires évacuées dans les meilleurs délais.

Toute dégradation résultant du non-respect de ces prescriptions engagera la responsabilité personnelle des acquéreurs quant aux réparations à effectuer.

Il est vivement conseillé à l'acquéreur d'établir, lors de la réunion préliminaire au démarrage de son chantier de construction, un état des lieux contradictoire signé par le constructeur portant sur les trottoirs, bordures, espaces verts, coffrets de raccordement électrique, regards de branchements d'eau et d'assainissement candélabres éventuels et en général sur tous les équipements privés et communs au droit du lot.

Une provision de 3 € par M² de surface de plancher affectée au lot sera versée par chaque acquéreur sur un compte au nom de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, à la signature de l'acte authentique, pour couvrir les frais entraînés par d'éventuelles dégradations dont les auteurs n'auraient pas pu être identifiés.

L'acquéreur devra souscrire une convention de garantie d'achèvement auprès d'un organisme bancaire. Au terme de cet acte, l'organisme bancaire s'engagera, en cas de défaillance de l'acquéreur, à avancer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de finition.

Cet engagement de financement sera donné :

- à concurrence du coût définitif des dépenses de voiries, réseaux divers y compris :

- La réalisation du revêtement définitif
- L'aménagement des trottoirs et la pose des bordures
- La mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs
- Les plantations prescrites

- Les murets de clôture sur voie publique
- et pour une durée qui prendra fin à l'achèvement des travaux.
En cas de mise en œuvre de la garantie d'achèvement, les paiements des travaux seront effectués par l'organisme bancaire, à la demande des bénéficiaires.

Il appartient à l'acquéreur d'informer Rambouillet Territoires de la fin de ces travaux.
A ce stade, une pré-conformité au regard du cahier des charges de cessions sera établie par les services de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires puis un état des lieux sortant.

La pré-conformité sera visée du Président de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ou de son représentant après avis du comité technique.

La pré-conformité de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires ne se substitue en aucun cas au contrôle de conformité du Maire de la commune.

L'état des lieux ne sera établi qu'en cas d'obtention de la pré-conformité de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Etat des lieux : Si aucune réserve n'est émise lors de l'état des lieux sortant, la caution sera rendue à l'acquéreur dans son intégralité. Si des réserves sont émises, un délai sera imposé pour les lever. Un nouvel état des lieux sera nécessaire.

Article 22 - Plan de protection contre l'incendie

L'acquéreur devra, avant la mise en service de ses installations, communiquer à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires les plans de récolement *des ouvrages réalisés sur sa parcelle* ainsi que les plans de ses VRD avec les fichiers informatiques correspondant, où notamment seront indiqués les dispositifs de lutte contre l'incendie.

Pour le cas où, ultérieurement, des modifications y seraient apportées, elles devront également être signalées à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Ces dispositions permettront l'établissement des plans d'interventions du Centre de Secours. L'acquéreur devra accepter le libre passage sur son fonds des services d'incendie et de secours.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES

Article 23 - entretien des espaces libres

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) *pour les maintenir* 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. L'acquéreur est tenu d'entretenir les espaces verts et plantations sur sa parcelle et si nécessaire d'y assurer le débroussaillage.

Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Article 24 – servitudes de passage

L'acquéreur sera tenu de supporter, sans indemnités, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, poste et télécommunication, d'éclairage public, d'égouts... et devra par

conséquent autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires.

Article 25 - Tenue générale

L'acquéreur ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au dossier de ZAC et au document d'urbanisme de la commune de Gazeran. Il ne pourra utiliser son terrain pour y effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

Il sera tenu d'entretenir les façades des bâtiments *au minimum tous* les 10 ans (peinture, réparations), *ou dès que leur état portera notablement atteinte à l'esthétique architecturale dans la zone ou aux prescriptions de sa protection environnementale.*

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire, sans l'accord préalable de la commune et de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Toutes publicités ou enseignes devront être soumises au visa préalable de la commune et de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Article 26 - Assurances

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

Article 27 - Litiges, subrogation

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et les acquéreurs, qu'entre les acquéreurs eux-mêmes.

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires subroge au frais du contrevenant, en cas de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé
A GAZERAN, le/...../20....

L'acquéreur

Le président de la

ANNEXE I : Clôtures
ANNEXE II : Règlement du PLU, zone UIa
ANNEXE III : Cahier des limites de prestations
ANNEXE IV : Statuts de l'ASL

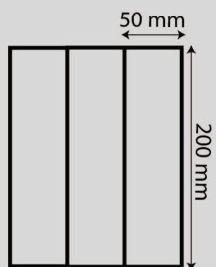
Cahier des charges de cession de terrains

ANNEXE : les clôtures en treillis soudé

Les RAL agréés par la CCPFY :

6005
6007
6008
6009
6012
6020
6028

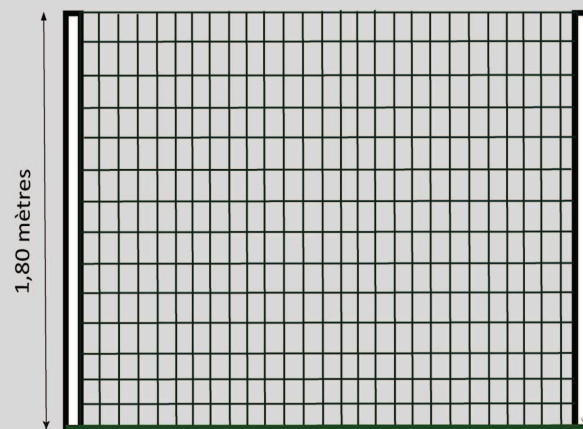
Dimensions de la maille :



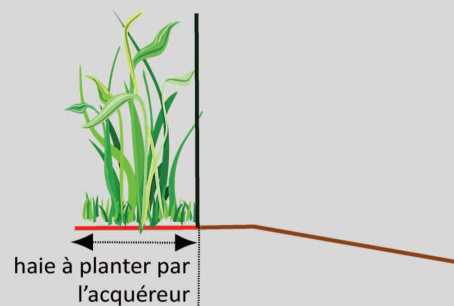
Diamètre du treillis : \varnothing 6 mm

Panneaux de treilles soudés en acier renforcé par plis raidisseurs

Caractéristiques techniques (schémas de principe)



poteaux supports en acier uniquement

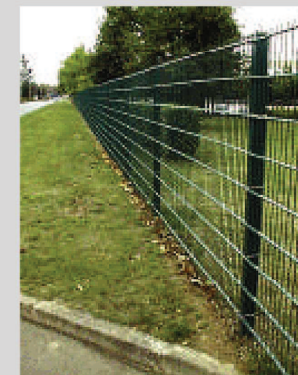
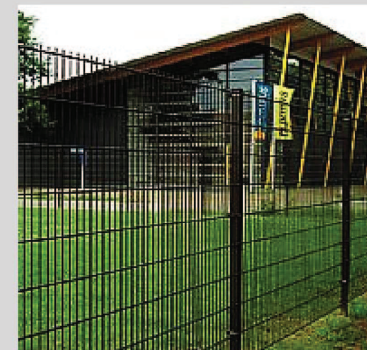


côté parcelle privée

côté espace public

Clôture treillis soudé

(Illustrations à titre d'exemple - couleurs et types non contractuels)





Rue de la Mairie
78125 GAZERAN
Tél : 01.34.83.19.15

Département des Yvelines
Commune de Gazeran

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT ECRIT



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

Dossier approuvé en Conseil Municipal du 21 mars 2017



SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales _____	3
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines _____	11
▪ Zone UA	12
▪ Zone UG	24
▪ Zone UH	35
▪ Zone UI et UIa	47
▪ Zone UL et UL*	56
▪ Zone UR	65
TITRE III. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles _____	77
▪ Zone 1AUB	78
▪ Zone 1AUG	89
▪ Zone 1AUL	100
TITRE III. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles _____	108
▪ Zone N	109
▪ Zones N*	118
▪ Zones A	128
TITRE IV. Annexes au règlement _____	137
▪ Annexe 1 : Lexique	138
▪ Annexe 2 : Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles	143
▪ Annexe 3 : Périmètres des enveloppes d'alerte des zones humides	146
▪ Annexe 4 : Périmètres des zones d'anciennes cavités souterraines	149
▪ Annexe 5 : prescriptions architecturales	151
▪ Annexe 6 : nuancier	158



TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gazeran.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L101.2 sur les objectifs de l'action des collectivités en matière d'urbanisme
 - L111.6 à L111.8 du Code de l'Urbanisme relatif aux routes à grande circulation.
 - L111.11 relatif à la desserte des constructions
- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
 - Aux zones d'aménagement concerté lorsqu'elles existent.
- les règlements de lotissements.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Dans les périmètres de 500 m autour des gares :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus :

 - d'1 place /logement



REGLEMENT

- de 0.5 place/logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées
Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
RD 906	Limite Rambouillet – PR39+585	3 - Tissu ouvert	100 m
	PR39+585 – PR40+248	4 - Tissu ouvert	30 m
	PR40+248 – PR41+427	3 - Tissu ouvert	100 m
	PR41+427 – PR42+236	4 - Tissu ouvert	30 m
	PR42+236 – Limite St Hilarion	3 - Tissu ouvert	100 m
RD 936	Totalité de la traversée de la commune	4 - Tissu ouvert	30 m
RD150	Totalité de la traversée de la commune	3 - Tissu ouvert	100 m
Voie ferrée	Toute la traversée de la commune	2- Tissu ouvert	250 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- L'édification des clôtures pourra être soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions pourront être soumises à permis de démolir aux articles L 421-3 et R421-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »
La commune de Gazeran est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe 2 du présent règlement (TITRE IV). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre IV) du présent règlement.
- Les zones NATURA 2000
La commune est concernée par la présence d'un site NATURA 2000. Son périmètre figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.
Afin de garantir l'intégrité du site Natura 2000 certains projets, activités et manifestations sont soumis à une Evaluation des Incidences Natura 2000. En fonction de leur nature et de leur ampleur, cette réglementation s'applique au niveau du site lui-même et au sein de bandes tampons à distances variables autour de celui-ci (en application de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, du Décret n°2010-365 du 9 avril 2010 modifié.



- Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d’alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l’Eau et les milieux aquatiques (2006)

En raison d’une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l’arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l’environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l’article L.214-1 du code de l’environnement, d’affirmer ou d’infirmer la présence de zone humide au titre de l’arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l’eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d’évitement) ;
- chercher à réduire l’impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s’il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D’URBANISME DELIMITE

- **Les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l’urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **Les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- **Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d’espaces naturels.

3.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d’intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Elles font l’objet des dispositions de l’article 8 ci-après, du titre I.

3.3. LE PLU protège certains espaces boisés et plantations

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l’objet des dispositions de l’article 13 du règlement et l’article 7 ci-après, du TITRE I.



Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES ET DIVISIONS

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les divisions sont soumises à déclaration préalable dans les zones UR et UH en application de la délibération du Conseil Municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément au Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Aucun défrichement ne peut donc y être autorisé.



Sauf indication des dispositions des articles L 113-3 et 4 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre d'une gestion forestière sont soumis à déclaration préalable en vertu de l'article L421.4 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le périmètre de forêt de protection, ces opérations sont soumises à autorisation spéciale de coupe délivrée par le préfet des Yvelines.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, châblis ou morts ;
- dans les boisés privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

En dehors des espaces boisés classés,

Les défrichements sont soumis à autorisation du préfet, dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenants à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare fixé par arrêté du 10 avril 2003. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative.

Article 8 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des articles 9, 10 et 13.

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Article 9 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

Conformément à l'article L151.33 du Code l'Urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 10 – LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L133.4-6, 7 et 8 du code de la Santé publique prévoient la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949,
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

Par ailleurs, depuis cette date, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, doivent faire l'objet d'un CREP.



Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1 Occupations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 ~~Superficie minimale des terrains constructibles~~ – **Abrogé par la loi ALUR**

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Article 14 ~~Coefficient d'Occupation des Sols~~ – **Abrogé par la loi ALUR**

Article 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques



ZONES UI et Ula

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Ces zones correspondent aux zones d'activités économiques présentes sur la commune dont la majeure partie est inscrite dans la ZAC de Bel Air la Forêt en limite de Rambouillet.

Deux secteurs UI et Ula se distinguent par des règles différentes en termes d'autorisation et d'implantation des installations ou constructions autorisées.

Ces deux zones font partie de la ZAC de Bel Air créée par décision communautaire le 18/06/2006.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales
- Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols (déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménager...) devra recevoir le visa du Président de la Communauté d'Agglomération Rambouillet territoires ou de son représentant après avis du comité technique.



Article UI1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les nouvelles constructions à usage exclusif d'entrepôts ;
- les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisés à l'article UI2.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf ceux qui sont nécessaires aux constructions ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

Article UI2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UI1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Zones liées à des risques d'effondrement ou d'affaissement du sol en zone d'anciennes cavités abandonnées**

dans les zones repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection générale des carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111.2 du CU.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôts et leur extension si elles sont liées à une activité économique autorisée dans la zone ;



- les constructions à usage d'habitation, si elles sont nécessaires à la présence de personnel sur place ou de gardiennage et si elles sont intégrées au bâtiment d'activités. La surface d'activité devra faire plus du double de l'habitation autorisée
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UI3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. En particulier, tout terrain devra bénéficier d'un accès direct sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II – Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasses doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Article UI4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. En particulier, elles devront prévoir le raccordement au réseau d'assainissement en séparatif s'il existe et se mettre en règle dès sa réalisation.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU :

- les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.



- les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Tous les réseaux publics et privés devront être enterrés.

La ligne électrique existante de 90 kV peut être maintenue en aérien, son éventuelle déviation pourra être réalisée en aérien ou enterrée.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article U15 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014



Article UI6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Sauf pour les bâtiments aux façades courbes, les implantations des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain. Lorsque la voie est courbe, les bâtiments seront soit parallèles à la corde de cette courbe soit perpendiculaires aux limites séparatives du lot aboutissant à la voie d'accès.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnement.

Article UI7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

En UIa

- **Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :**

Les constructions pourront être implantées sur une limite et une seule limite séparative ou à une distance égale ou supérieure à 5 mètres des limites aboutissant aux voies.

- **Pour les limites de fond de parcelles n'aboutissant pas aux voies :**

Une distance égale ou supérieure à 5 mètres sera conservée.



En UI :

▪ **Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :**

Les constructions seront implantées à une distance égale ou supérieure à 5 mètres des limites aboutissant aux voies.

▪ **Pour les limites de fond de parcelles n'aboutissant pas aux voies :**

Une distance égale ou supérieure à 10 mètres sera conservée.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

Article UI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les implantations non contiguës ou non liaisonnées architecturalement, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à :

- 5 mètres en UIa
- 6 mètres en UI

Ces distances ne s'appliquent pas aux locaux et ouvrages d'intérêt collectif tels que postes de transformation et postes de détente gaz.

Article UI9 - Emprise au sol maximale des constructions

En UIa :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 45 % de la superficie de l'îlot de la propriété.

En UI :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de la propriété.

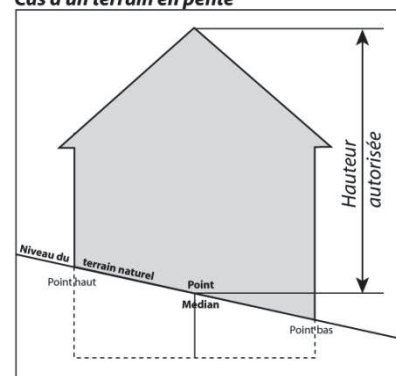
Article UI10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

Cas d'un terrain en pente





La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

2. REGLE GENERALE

En U1a , la hauteur des constructions ne peut excéder 13.50 m au faîtage.

En UI , la hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent aux ouvrages techniques de transports d'électricité ou d'énergies.

3. CAS DES BATIMENTS RESPECTANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUES

En U1a, des possibilités de majoration de la hauteur de 15% maximum sont valables sur des constructions qui respectent des critères énergétiques plus performants que les normes imposées par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Article UI11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

En U1a :

Toitures

Les toitures doivent être horizontales avec ou sans toits-terrasses. Toutefois, d'autres dispositifs architecturaux de couverture pourront être admis s'ils sont motivés par une recherche de qualité esthétique combinée à une amélioration des performances énergétiques et/ou de l'éclairage des locaux.

Dans tous les cas sont autorisés et recommandés en toiture :

- Les panneaux solaires isolés ou capteurs en nappe.
- Les plantes de type sedum ou gazon.

Les bardeaux type « shingle » sont interdits.

Matériaux et couleurs

Bureaux, services, équipements, habitations

Les bâtiments implantés le long de la RD 150 et de la route de Gazeran présenteront obligatoirement leur plus longue façade bois face à la voie.

En dehors du bardage bois et des lettres ou des signes des enseignes, une seule couleur conforme au nuancier fourni en annexe et un seul matériau sont autorisés pour le reste de la façade. Toutefois, d'autres couleurs échappant aux règles énoncées ci-dessus pourront être autorisées sur 30% maximum de la façade visible depuis l'espace public

La couleur des menuiseries et des huisseries devra être dans les tonalités du bois et/ou en harmonie avec le reste de la façade, à l'exclusion des couleurs primaires excepté les sociétés disposant d'une charte graphique.



Lieux de production, laboratoires, entrepôts

Sont autorisés les matériaux assimilés aux aspects suivants :

- Le verre.
- Le bois

Toutefois, d'autres couleurs et d'autres matériaux échappant aux règles énoncées ci-dessus pourront être autorisés sur 30% maximum de la façade visible depuis l'espace public.

La couleur des menuiseries et des huisseries devra être en harmonie avec le reste de la façade, à l'exclusion des couleurs primaires, excepté les sociétés disposant d'une charte graphique.

Si pour des raisons fonctionnelles ou esthétiques, un seul bâtiment regroupe des fonctions différentes, chaque entité fonctionnelle obéira aux règles qui la concernent.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Clôtures

Elles seront réalisées en grillages rigides, en treillis soudé plastifié vert d'au minimum 6mm.

En UI :

Les constructions de toute nature seront obligatoirement de teinte claire (sable, beige, gris, etc...) à l'exception du blanc ou blanc cassé.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Article UI12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- ***Autres occupations du sol :***
En UIa, le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

En UI :

Pour les constructions à usage de services, laboratoires, bureaux (y compris les bâtiments publics) :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface de plancher de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher de l'établissement, de la surface de vente.



Article UI13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

I – Obligation de planter :

1. Les arbres à planter devront avoir au moins 1,00 mètre à 1,50 mètres de hauteur. Il sera planté 1 arbre pour 100 m² de terrain non bâti.
2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.
3. Une bande de 5 m de large, libre de toute construction, préserve la lisière des espaces boisés classés.
4. Sur chaque parcelle, **15%** de la superficie du lot sera réservée aux espaces verts et plantés à raison d'un arbre pour **100 m²** de terrain.
5. Les arbres doivent accompagner les surfaces de parkings.
6. Les espaces paysagers identifiés au plan graphique devront être préservés et pourront faire l'objet d'aménagements naturels ou de loisirs de plein air.

Article UI14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UI15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UI16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

DEPARTEMENT DES YVELINES

**CAHIER DES LIMITES
DES PRESTATIONS TECHNIQUES
DE LA ZAC BEL AIR-LA FORÊT**

AMENAGEUR : Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires

D'une manière générale, aucun travaux ne sera effectué par l'AMENAGEUR, à l'intérieur des parcelles privées.

N° 1 - PREPARATION DU TERRAIN

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Plan de bornage et bornage des lots cédés	X	
- Plan topographie (1/500ème) avant travaux de démolition et nettoyage du terrain		X
- Plan topographique avec calage du parcellaire	X	
- Piquetages et implantations des voiries extérieures aux lots cédés	X	
- Démolitions éventuelles, nettoyage et débroussaillage extérieur aux lots cédés	X	
- nettoyage et débroussaillage intérieur des lots cédés		X
- Décapage de la terre végétale des lots cédés		X

N° 2 - ASSAINISSEMENT

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Canalisations principales dans l'emprise des voies jusqu'aux limites privées des lots cédés	X	
- Création des regards spécifiques aux branchements individuels d'assainissement EU et EP dans l'emprise des voies ou en limite de propriété en façade des parcelles	X	
- Réalisation des branchements d'assainissement entre le réseau principal de desserte et les regards de branchement, y compris le raccordement aux canalisations principales par l'intermédiaire de regards de visite, de culottes de branchement ou de piquages directs, dans l'emprise publique	X	

- Réalisation des branchements d'assainissement entre les regards de branchement et la construction, y compris regards spécifiques, raccordement sur les boîtes de branchement en attente et pénétration dans la construction, dans la partie privative		X
---	--	---

N° 3 - TERRASSEMENTS - VOIRIES

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Voiries extérieures aux lots cédés y compris terrassement	X	
- Trottoirs extérieurs aux lots cédés y compris terrassement	X	
- Tous fourreaux sous chaussées à l'extérieur des lots cédés	X	
- Toutes voiries, parkings, trottoirs et accès à l'intérieur des lots		X

N° 4 - ELECTRICITE

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Réseau moyenne tension en domaine public	X	
- réseau moyenne tension en domaine privé		X
- génie civil des postes de transformation en domaine public	X	
- Réseaux basse tension au départ des transformateurs en domaine public et jusqu'à chaque boîte de dérivation	X	
- Branchement basse tension entre la boîte de dérivation et le coffret de comptage en limite privative des parcelles	X	
- Réseau téléreport extérieur aux lots jusqu'en limite des parcelles privatives	X	
- Branchement entre le coffret de la construction y compris pénétration, câble téléreport et toutes sujétions de raccordement avec les branchements en attente en limite des parcelles privatives		X
- Convention commerciale avec les fournisseurs (sauf si aménageur a des accords particuliers)		X
- Fourniture et pose du coffret BT et socle en limite de lot	X	
- Fourniture du coffret pour pose sur la façade de la construction	X	
- Pose du coffret en façade de la construction		X

N° 5 - ECLAIRAGE PUBLIC

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Réseau d'éclairage public comprenant éclairage des voies et espaces communs extérieurs aux lots y compris armoires de commande et de comptage	X	
- Réseaux d'éclairage à l'intérieur des lots		X

N° 6 - EAU POTABLE

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Canalisations principales dans l'emprise des voies extérieures aux lots	X	
- Branchement entre la canalisation de desserte et le citerneau jusqu'en limite privative des parcelles	X	
- Citerneau sous trottoir en domaine public	X	
- Branchement entre le citerneau et la construction y compris la fourniture et la pose du compteur et la pénétration dans le bâtiment		X
- Défense incendie comprenant le raccordement sur le réseau de desserte principale y compris la fourniture et pose des poteaux d'incendie sauf en cas d'aggravation de la réglementation à la demande de l'acquéreur	X	

N° 7 - RESEAU TELECOMMUNICATION

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Création du génie civil de TELECOMMUNICATION extérieur aux lots y compris chambres de tirage et bornes de répartition pavillonnaire jusqu'en limite privative des parcelles	X	
- Génie civil des branchements y compris raccordement sur les bornes et chambres de tirage jusqu'en limite des parcelles privatives (non compris le regard 30 x 30)	X	
- Branchement TELECOMMUNICATION entre la limite privative des parcelles et la pénétration dans le bâtiment y compris éventuellement un regard 30 x 30 intermédiaire et le raccordement aux fourreaux en attente		X

N° 8 -RESEAU FIBRE OPTIQUE

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur

- Réseau de fibre optique y compris génie civil du réseau jusqu'en limite privative des parcelles	X	
- Branchement aux réseaux de fibre optique entre la limite privative des parcelles et la pénétration dans le bâtiment		X

N° 9 - RESEAU GAZ

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Réseau principal de distribution moyenne pression extérieur aux lots	X	
- Branchement individuel moyenne pression jusqu'en limite privative de la parcelle, extérieur aux lots		X
- Branchement individuel entre la construction (coffret) et la limite privative de la parcelle		X
- Fourniture et pose du coffret et du socle, si nécessaire		X
- Equipement du coffret G.D.F, y compris organe de coupure et de détente		X
- Fourniture et installation du compteur		X

N° 10 - AMENAGEMENT PAYSAGER - PLANTATIONS

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Plantations et aménagement paysager des voiries et espaces communs à l'extérieur des lots y compris mobilier urbain éventuel	X	
- Aménagement paysager des parcelles privatives		X
- Clôtures périphériques de la parcelle		X

N° 11 - MACONNERIES DIVERSES

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Amélioration architecturale du génie civil des postes transformation-en domaine public et intégration dans l'opération	X	
- Locaux techniques intégrés ou non aux bâtiments à l'intérieur des îlots		X
- Toutes maçonneries attenantes aux bâtiments : perrons, rampes de sous-sol		X
- Tous bacs, jardinières ou autres ouvrages maçonnés à l'intérieur des lots		X
- Tous murets, clôtures en limite de propriété		X

N° 12 - MOBILIER URBAIN - SIGNALISATION

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Le mobilier urbain et la signalisation liés aux voies principales (signalisation horizontale, verticale, etc)	X	
- mise en place du plan de numérotation et numérotation des lots via la commune	X	
- plaques de rues	X	

**STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU PARC D'ACTIVITES BEL AIR LA FORET SUR LA
COMMUNE DE GAZERAN (Yvelines)**

TITRE 1 -DENOMINATION –OBJET - SIEGE – DUREE

ARTICLE PREMIER :FORMATION – COMPOSITION

Les copropriétaires ou propriétaires de lots compris dans l'ensemble immobilier dit le "*Parc d'Activités Bel Air - la Forêt*" sont réunis en Association Syndicale Libre.

Tout propriétaire, pour quelque cause que ce soit, d'un lot bâti individuel ou de copropriété du Parc d'Activités sera de plein droit et obligatoirement membre de l'Association Syndicale Libre.

Le périmètre du terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente Association Syndicale Libre, est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

L'Association Syndicale Libre peut regrouper les propriétaires d'ensembles Immobiliers régis, ou non, par un cahier des charges ou par un règlement de copropriété qui se situent dans le périmètre du Parc d'Activités ou ses abords.

La présente association est régie par la loi du 21 juin 1865 modifiée, en tant que de besoin, par les dispositions de la loi n°67 1253 du 30 décembre 1967, du 15 décembre 1902, du 22 décembre 1988 et par les présents statuts. Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 pour adhérer à la présente association, résultera uniquement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété Immobilière ci-dessus désignée ; cette fraction de propriété pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue- propriété ou d'usufruit.

Si une société est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale libre.

ARTICLE DEUXIEME : DENOMINATION

L'Association Syndicale Libre est dénommée "*Parc d'Activités Bel Air - la Forêt*".

ARTICLE TROISIEME : OBJET

La présente association a pour objet :

- . la garde, la gestion et l'entretien, réseaux, ouvrages et espaces verts, nécessaire au traitement spécial des eaux de ruissellement et du système de vidéo protection d'intérêt collectif et ce conformément au(x) schéma(s) type annexé(s) comme étant à la charge de l'ASL.
- . leur amélioration, et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans ledit périmètre du Parc d'Activités,
- . le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la CCPFY ou à la commune de Gazeran, qui seront seules à déterminer la cession éventuelle à tout autre établissement, de tout ou partie du patrimoine de l'association,
- . la fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses,
- . de représenter les intérêts collectifs des propriétaires dans les domaines pour lesquels l'Association Syndicale Libre a été créée,
- . de veiller à l'application du cahier des charges et de ses annexes, dans les limites des prestations assurées et de statuer sur les éventuelles modifications de ceux-ci.

La surveillance de la qualité des rejets d'eau pluviale dans la Drouette par la réalisation d'analyses de ces rejets et transmission des résultats au service de la police de l'eau, conformément à l'arrêté

préfectoral n° SE 09-000153 du 21 octobre 2009, autorisant la création du parc d'activités « Bel Air la Forêt ».

- La garde, la gestion et l'entretien des espaces verts compris dans l'emprise foncière commune à l'ensemble des propriétaires du parc d'activités, et comprenant les zones engazonnées, les noues, le merlon et les 2 bassins, les haies, conformément au plan ci annexé.

L'entretien des arbres (élagage, taille, abattage, plantation) restera à la charge de la Communauté de Communes.

ARTICLE QUATRIEME : SIEGE

Son siège est fixé, à la CCPFY, 1rue de Cutesson ZA Bel Air BP 40036 78511RAMBOUILLET CEDEX.

Il pourra être transféré en tout autre endroit, par simple décision du Comité Syndical, dont il sera fait état à l'article 6, ci-après.

ARTICLE CINQUIEME : DUREE

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée, sauf dissolution de celle-ci.

TITRE 2 : COMITE SYNDICAL

ARTICLE SIXIEME : COMPOSITION du COMITE SYNDICAL

L'Association Syndicale est administrée par un Comité Syndical.

Celui-ci se compose :

- d'un Président,
- d'un Vice-président,
- d'un Trésorier,
- d'un Secrétaire,
- de membres.

Les membres du Comité syndical seront élus par l'Assemblée Générale dont il sera fait état, ci-après, à l'article 21, laquelle élira également, éventuellement, des membres disposant d'un pouvoir spécial (conjoint, un de ses ascendants ou descendants ou un de ses préposés) pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de membres du Comité Syndical.

Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par an.

La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

Le Comité Syndical délibère valablement si plus de la moitié de ses membres, comportant obligatoirement le Président, ou son représentant sont présents ou représentés par un pouvoir écrit. Lorsque la réunion comporte moins de la moitié des membres, une deuxième réunion est organisée, sous un mois, par convocation sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou pli remis contre émargement. Le Comité Syndical délibère alors valablement quel que soit le nombre de membres présents.

Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple des voix de chaque membre, présent ou représenté, du Comité Syndical. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association Syndicale ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président.

ARTICLE SEPTIEME : ATTRIBUTIONS DU COMITE SYNDICAL

Le Comité Syndical représente l'Association Syndicale dans la limite de son objet stipulé dans l'article 3. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir dans la limite de son objet, au nom de l'Association Syndicale, et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

Il peut notamment :

- demander la convocation de l'Assemblée Générale,
- arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'association,

- préparer les budgets,
- statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'Association Syndicale,
- nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération,
- dresser et arrêter tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives,
- réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale ayant un caractère ordinaire et n'excédant pas une somme fixée par chaque Assemblée Générale ; un emprunt peut compléter la trésorerie dans la limite de la somme ci-dessus.
- exécuter les travaux d'entretien ou de réparation jusqu'à concurrence d'un montant qui sera fixé et qui pourra être modifié lors de chaque Assemblée Générale. Les propriétaires remettent au Trésorier une provision égale à la somme ci-dessus prévue,
- ordonner tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale,
- faire exécuter tous travaux décidés par les Assemblées Générales,
- exécuter toutes actions décidées en Assemblée Générale dans le cadre de l'objet de l'Association Syndicale,
- accepter toutes servitudes.

Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale et pour le respect des dispositions des Cahiers des Charges, à charge d'en référer.

Le Comité Syndical peut faire exécuter les travaux conservatoires urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme fixée et qui pourra être modifiée par l'Assemblée Générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme prévue, le Comité Syndical peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de réunir une Assemblée Générale extraordinaire dans les 15 jours qui suivent cette prise de décision.

Faute par le Comité Syndical de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'assemblée peut valablement convoquer celle-ci.

Si cette assemblée décidait d'arrêter les travaux, ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait le droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés.

Cette indemnité serait payée par l'Association Syndicale, sauf si celle-ci met en cause la responsabilité du Président dans les termes de l'article 1382 et 1383 du Code Civil.

TITRE III : PRESIDENT

ARTICLE HUITIEME : NOMINATION REVOCATION DU PRESIDENT

Le Président doit être choisi parmi les membres de l'Association Syndicale.

Il est élu par l'Assemblée Générale pour une durée qui sera précisée au moment de l'élection et qui ne peut être supérieure à trois ans.

La Présidence sera assurée sans indemnités.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions, il doit en avertir le Comité Syndical trois mois à l'avance.

Le premier Président sera le Président de la CCPFY. En cas d'absence et d'empêchement de celui-ci, le Vice-président en charge du développement économique a vocation à le remplacer.

ARTICLE NEUVIEME : ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

Le Président est l'agent officiel de l'Association Syndicale.

Il assure l'administration courante de la représentation de l'Association Syndicale en justice ainsi que pour tous les actes juridiques ou administratifs.

Avec les sommes qu'il reçoit des membres de l'Association Syndicale, il assure le paiement des cotisations aux assurances contractées, la gestion et l'entretien des espaces verts, des réseaux, des ouvrages se rapportant au traitement spécial des eaux de ruissellement et le cas échéant, du système de vidéo protection d'intérêt collectif et d'une façon générale toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'association.

Le Président représente l'Association Syndicale vis à vis des tiers et de toutes administrations. Il la représente en Justice, tant en demandant qu'en défendant ; même au besoin contre certains membres de l'Association Syndicale.

Le Président exécute les décisions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, notamment à l'effet de :

- passer et signer, au nom de tous les propriétaires, tout acte ayant fait l'objet d'une approbation en Assemblée Générale.
- exercer toute action judiciaire, soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre,
- poursuivre contre tout membre de l'Association Syndicale qui ne paierait pas sa quote-part des charges et contre tout débiteur le recouvrement des sommes dues,
- passer et signer au nom de l'Association Syndicale tout engagement ou marché régulièrement décidé en Assemblée Générale ou par le Comité Syndical,

Le Président peut, sous sa responsabilité conférer tous pouvoirs spéciaux aux personnes, qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés, par délégation écrite.

En cas de vacance de l'emploi, le Vice-président assure l'intérim de ses fonctions.

TITRE IV : VICE-PRESIDENT

ARTICLE DIXIEME : NOMINATION REVOCATION DU VICE-PRESIDENT

Le Vice-président doit être choisi parmi les membres de l'Association Syndicale.

Il est élu par l'Assemblée Générale pour une durée qui sera précisée au moment de l'élection et qui ne peut être supérieure à trois ans.

La Vice-présidence sera assurée sans indemnités.

Le Vice-président a la faculté de se démettre de ses fonctions, il doit en avertir le Comité Syndical trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, **ses** fonctions sont assurées par le Trésorier de l' Association Syndicale.

ARTICLE ONZIEME : ATTRIBUTIONS DU VICE-PRESIDENT

Le Vice-président peut, par délégation écrite du Président, assurer certaines fonctions de celui-ci.

TITRE V : TRESORIER

ARTICLE DOUZIEME : NOMINATION REVOCATION DU TRESORIER

Le Trésorier doit être choisi parmi les membres de l'Association Syndicale.

Il est élu par l'Assemblée Générale pour une durée qui sera précisée au moment de l'élection et qui ne peut être supérieure à trois ans. L'Assemblée vote, le cas échéant, son indemnité.

Le Trésorier a la faculté de se démettre de ses fonctions, il doit en avertir le Comité Syndical trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le Secrétaire.

ARTICLE TREIZIEME : ATTRIBUTIONS DU TRESORIER

Le Trésorier détient l'encaisse. Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux au nom de l'Association Syndicale sur autorisation préalable du Comité Syndical.

Une double signature sera nécessaire pour retirer ou déposer les fonds, émettre et acquitter les chèques. Elle se fera entre le Trésorier et le Président ou son représentant. Le Trésorier tient les comptes et les différents registres de l'Association Syndicale et en assure la conservation.

Le Trésorier tient à jour les comptes de chaque membre de l'Association Syndicale et présente les décomptes des sommes à charge du vendeur et de l'acquéreur en cas de mutation.

Un questionnaire préalable à chaque mutation devra être adressé à l'attention du Président de l'ASL par le notaire chargé de la régulariser.

TITRE VI : SECRETAIRE

ARTICLE QUATORZIEME : NOMINATION REVOCATION DU SECRETAIRE

Le Secrétaire doit être choisi parmi les membres de l'Association Syndicale.

Il est élu par l'Assemblée Générale pour une durée qui sera précisée au moment de l'élection et qui ne peut être supérieure à trois ans.

Sa fonction sera exercée sans indemnités.

Le Secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions, il doit en avertir le Comité Syndical trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le Trésorier.

ARTICLE QUINZIEME : ATTRIBUTIONS DU SECRETAIRE

Le Secrétaire est responsable du courrier ; Il prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, rédige le procès-verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.

Il assure la conservation des registres et des procès-verbaux.

TITRE VII - FRAIS ET CHARGES

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises soit par le Président, soit par le Comité Syndical, soit par l'Assemblée Générale et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'Autorité publique.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable. Toute aggravation de charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations aux parties communes consécutives à l'exécution de livraisons ou travaux de tout ordre et aux charrois que cette exécution rend nécessaire.

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les membres de l'Association Syndicale *proportionnellement au nombre de m² de terrain de chacun des lots compris dans le périmètre du Parc d'Activités.*

Le montant de ces frais et charges est défini lors des Assemblées Générales.

Les frais et charges sont séparés en deux rubriques :

· un budget pour les dépenses programmées,

· des provisions pour travaux de réparation, d'entretien ou urgents qui, en cas de mutation et si elles n'ont pas été utilisées, seront transférées du vendeur à l'acquéreur par les soins du Trésorier. Un décompte pourra être fourni, sur simple demande, par le Trésorier.

De plus des travaux exceptionnels pourront faire l'objet d'une provision particulière, déterminée en Assemblée Générale, collectée éventuellement sur plusieurs années. Cette provision fera l'objet d'un décompte particulier. En cas de mutation, incombent au vendeur les sommes correspondant aux travaux décidés antérieurement à la vente, et incombent à l'acquéreur les sommes correspondant aux travaux décidés postérieurement à la vente.

ARTICLE DIX-SEPTIEME : RECOUVREMENT

Les sommes dues à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrées par le Trésorier.

Ce recouvrement est émis sous la forme de notification écrite fixant les délais de paiement. Passé ce délai, les sommes sont recouvrées huit jours après une mise en demeure adressée par courrier avec accusé réception sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou pli remis contre émargement.

Des intérêts au taux légal majoré de deux points seront appliqués aux sommes dues par le membre de l'Association Syndicale qui n'est pas à Jour dans le paiement de ses cotisations.

Tout attributaire ou propriétaire est responsable, tant de ses propres cotisations que des

sommes dues à ce titre, par ceux dont Il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des cotisations arriérées à la charge de ses auteurs.

ARTICLE DIX-HUITIEME : DEFINITION MUTATION

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association.

Le notaire chargé de régulariser l'acte de cession ou de mutation devra adresser au Président de l'Association Syndicale Libre un questionnaire destiné à apurer les comptes du cédant et à Informer le cessionnaire sur l'association. Le retour de ce questionnaire entraînera la perception d'une somme forfaitaire de 150€ pour la délivrance dudit questionnaire. Cette somme pourra être modifiée par décision de l'AG dans les conditions de majorité des deux tiers requise par les modalités énoncées à l'article 26 des dits statuts.

Il est tenu de faire connaître à l'Association Syndicale quinze jours au plus tard après la signature de la vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert résultant du démembrement de ce droit de propriété, ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'ensemble immobilier, les présents statuts et le cahier des charges qui s'applique devront être portés à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires de droits cédés ou locataires.

Lors de la mutation, à titre onéreux ou lors d'une succession, d'un lot compris dans le Parc d'activités, l'avis de mutation doit être donné dans les formes prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 à l'Association Syndicale qui peut faire opposition, dans les conditions prévues audit article pour obtenir les sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

TITRE VIII – CARENCE – MODIFICATION ET DISSOLUTION DE L'ASL

ARTICLE DIX NEUVIEME : CARENCE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du Comité Syndical.

A défaut de désignation d'un syndic sous un an l'Association Syndicale sera réputée dissoute.

ARTICLE VINGT: MODIFICATION DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions définies ci-dessous dans l'article 16 relatif aux Assemblées Générales.

La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée dans les conditions définies ci-dessous dans l'article 16 relatif aux Assemblées Générales que dans les cas suivants :

- disparition de l'objet de l'association,
- approbation pour l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

TITRE IX : ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE VI NGT ET UN : COMPOSITION DES ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires de lots compris dans le Parc d'Activités.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire. Dans le cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit être, lui-même, membre de l'Association Syndicale.

Toutefois, un membre de l'Association Syndicale peut se faire représenter par son conjoint, un de ses ascendants ou descendants ou un de ses préposés disposant d'un pouvoir spécial.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit. Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de dix mandats.

Avant chaque assemblée, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association Syndicale.

ARTICLE VINGT-DEUX : POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale. Il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association Syndicale.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont été ni présents ni représentés à l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale délibère notamment à l'effet de :

- approuver les comptes annuels et le budget du prochain exercice,
- approuver les modifications des statuts, ...

ARTICLE VINGT-TROIS : CONVOCATION AUX ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale se réunit, en principe tous les ans.

L'Assemblée Générale peut fixer une autre périodicité de réunion, plus conforme aux activités de l'Association Syndicale.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Comité Syndical ou le Président le jugent nécessaire.

Les convocations sont adressées au moins trois semaines avant la réunion. Elles indiquent le lieu, le jour, l'heure et l'ordre du jour de la réunion. Les membres de l'Association Syndicale, représentant au moins le quart des voix, disposent d'un délai de six jours à dater de l'envoi de la convocation pour proposer au Président, par courrier avec accusé réception sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou pli remis contre émargement, un complément à l'ordre du jour. Ce complément à l'ordre du jour sera adressé par le Président à tous les membres, au moins cinq jours avant la date de l'assemblée.

La convocation et l'éventuel complément à l'ordre du jour sont adressés par courrier avec accusé réception sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou pli remis contre émargement.

ARTICLE VINGT-QUATRE : QUORUM DES ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix de membres de l'Association Syndicale, présents ou représentés, est supérieur à la moitié.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue moins d'un mois après la première. La convocation doit être envoyée aux membres de l'Association Syndicale, dans la même forme que précédemment, huit jours avant la date prévue.

La seconde assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de voix des membres de l'Association Syndicale, présents ou représentés, mais uniquement sur l'ordre du jour de la première. Toutefois, pour les questions nécessitant une majorité particulière, précisée ci-après, l'assemblée ne pourra délibérer que si cette majorité est atteinte.

ARTICLE VINGT-CINQ : VOIX AUX ASSEMBLEES GENERALES

La propriété d'un lot du Parc d'Activités confère une voix par tranche de 1500 m² de terrain. Tout terrain d'une surface comprise entre 2 tranches sera ramené à la tranche inférieure. (Exemples : 1500 m² de terrain = 1voix

3 000 m² de terrain = 2voix

2100m² de terrain = 1voix)

Les membres de l'assemblée disposent d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de lots, à la date de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-SIX : MAJORITE DES ASSEMBLEES GENERALES

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Toutefois, les décisions portant modification des statuts, les décisions relatives aux ouvrages nouveaux à réaliser sur les parties à usage commun pour la construction desquels un permis de construire est nécessaire, sont prises à la majorité des deux tiers de la totalité des membres de l'Association Syndicale, qu'ils soient présents, représentés ou absents.

En outre, la dissolution de l'Association Syndicale est votée par l'Assemblée Générale à la majorité des deux tiers de la totalité des membres de l'Association Syndicale, qu'ils soient présents, représentés ou absents.

ARTICLE VINGT-SEPT : TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans la convocation. Ce lieu doit se trouver dans le département des Yvelines.

L'assemblée est présidée par le Président de l'ASL ou son représentant.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms des membres de l'Association Syndicale présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Elle doit être présentée à tout membre de l'Association Syndicale le requérant.

ARTICLE VINGT-HUIT : ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES GENERALES

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du Jour, ainsi que toutes questions posées par un ou plusieurs membres de l'Association Syndicale par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre émargement six jours au moins avant la séance.

Dans les Assemblées Générales Extraordinaires, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE VINGT-NEUF : DELIBERATIONS DES ASSEMBLEES GENERALES

Le vote a lieu à bulletin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le demandent. Les délibérations font l'objet d'un procès-verbal. Il est remis par courrier ordinaire aux membres présents et adressé, à leurs propres frais, par lettre recommandée avec accusé de réception et contre émargement aux membres absents et aux membres représentés.

TITRE X • PUBLICITE JURIDICTION ELECTION DE DOMICILE

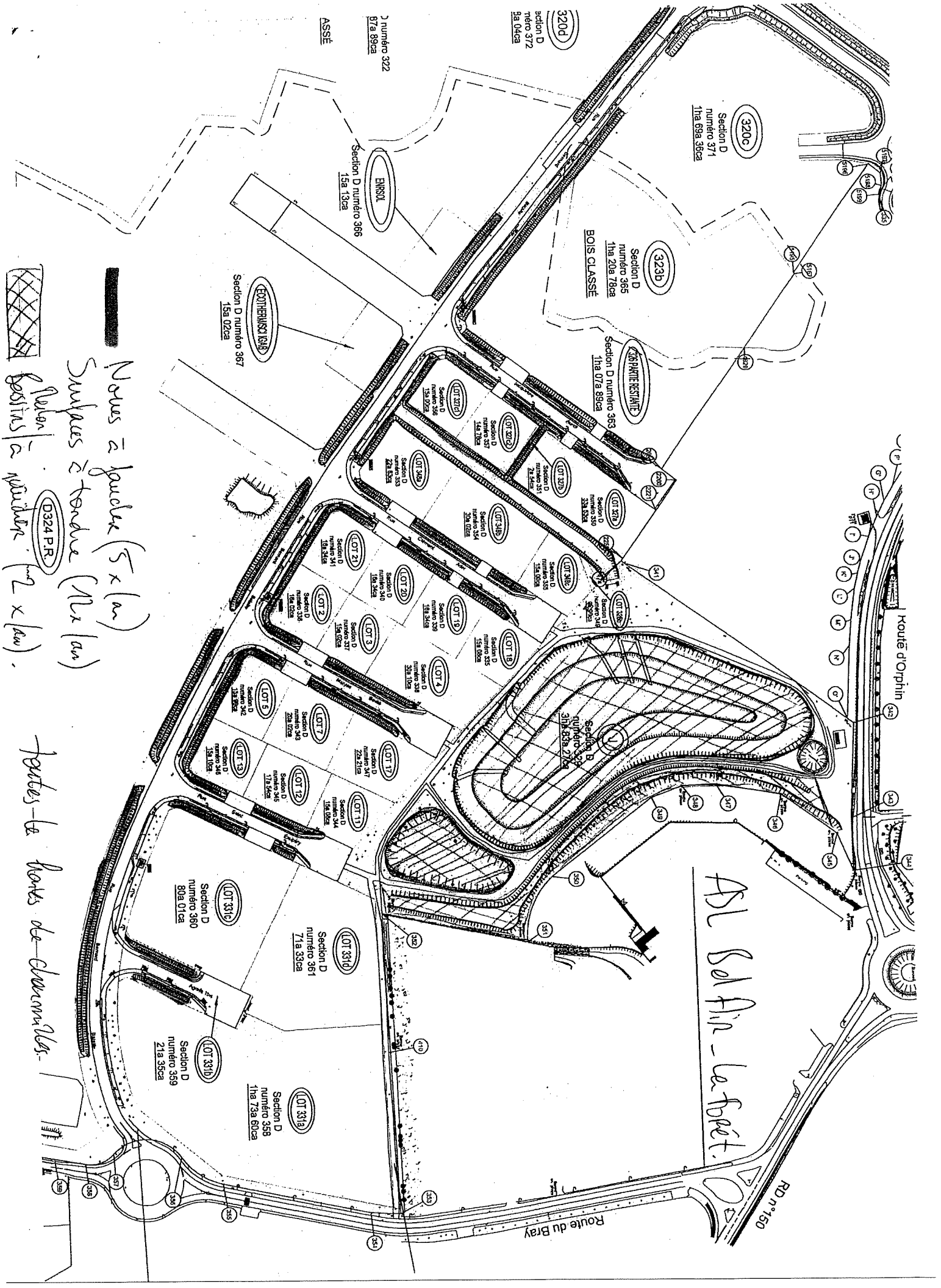
Un extrait des présents statuts sera publié dans un journal d'annonces légales et une expédition des statuts sera transmise à Madame la Sous-préfète de Rambouillet, aux fins d'insertion dans le recueil des actes à la Préfecture et dans le Bulletin Officiel selon qu'il y a lieu.

Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Pour l'exécution de présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande

Instance de Versailles.

Tout membre de l'Association Syndicale est de droit domicilié, soit au lot acquis par lui dans le Parc d'Activités, soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée avec accusé réception à l'Association Syndicale.



Section D
numéro 371
1ha 69a 36ca

Section D
numéro 365
1ha 20a 78ca
BOIS CLASSÉ

Section D numéro 363
1ha 07a 89ca
ZONERIE RESIDENTIELLE

Section D
numéro 372
3a 04ca

Section D
numéro 322
87a 89ca

ASSE

Section D numéro 366
15a 13ca
ENSOL

Section D numéro 367
15a 02ca
EQUERREMENT 15a

Nous à louer (5 x/an)
Surfaces à vendre (11x/an)
Niveau à voir
portes à voir (2 x/an)

D324PR

ASL Sol Air - Le Forêt

portes de charnières

Section D
numéro 360
80a 01ca

Section D
numéro 361
71a 33ca

Section D
numéro 359
21a 35ca

Section D
numéro 358
1ha 73a 60ca

Route du Bray

RD n°150

Route d'Orphin