



S.C.I. VAILOG FRANCE

CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE
ZAC ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS
45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
13 JUILLET 2021

Vailog France Société Civile Immobilière

Société sous la direction et la coordination de SEGRO Plc

20 rue Brunel - 75017 Paris

Tél : +33 1 56 89 31 53

RCS Paris 849 936 539

TVA FR20849936539

ARCHI-FACTORY

Espace du Ter - 13 Boulevard Jean Monnet
56260 LARMOR-PLAGE / FRANCE

S.A.R.L. d'Architecture au Capital de 10.000 Euros

R.C.S. LORIENT 522 921 378 - N° de Gestion 2010 B 448

Inscrite à l'ordre des Architectes sous le numéro national S13976

Tableau Régional de l'Ordre des Architectes de Bretagne breS01500

DEMANDEUR

S.C.I. VAILOG FRANCE

20 rue BRUNEL

75017 PARIS

+33 (0)1 56 89 31 53

eric.veron@vailog.com

ARCHITECTE

S.A.R.L. d'Architecture ARCHI-FACTORY

Espace du Ter

13 Boulevard Jean Monnet

56260 LARMOR-PLAGE

+33 (0)2 97 35 08 80

contact@archi-factory.eu

IV - ANNEXES



IV - ANNEXES

SOMMAIRE

Annexes reliées

- I. Engagement du Maître d'Ouvrage à respecter les règles générales de la construction
- II. Engagement du Maître d'Ouvrage à respecter les règles parasismiques
- III. SD ENVIRONNEMENT - Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie - Règle D9
- IV. SD ENVIRONNEMENT - Dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction - Règle D9A
- V. SD ENVIRONNEMENT - Extrait du dossier de Demande d'Autorisation Environnementale
- VI. DEGOUY - Notice Hydraulique

- VII. PC 16-1 - ARMOEN - Attestation RT2012

- VIII. Autorisation à déposer une Demande de Permis de Construire

- IX. PC 30 - CC4V - Cahier des Charges de Cession des Terrains et Annexes
- X. PC 31 - Convention de participations au coût des équipements de la zone
- XI. PC 33 - Note sur la Gestion des Espaces Communs

- XII. SCI VALLOG France - Courrier de retrait PC n° 04514519A0025 - en date du 12 juillet 2021.

Annexes hors reliure

PC 11 - SD ENVIRONNEMENT - Etude d'Impact
(Ce document constitue le Cahier V.- Etude d'Impact)

Annexes hors reliure à transmettre ultérieurement

Ces documents seront transmis en Pièces Complémentaires dès réception par le Maître d'Ouvrage

PC 25 - Récépissé de dépôt d'une Demande d'Autorisation Environnementale

I - ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE A RESPECTER LES REGLES GENERALES DE LA CONSTRUCTION

Etabli conformément à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Adresse des Travaux	ZAC ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS
Nature de l'opération	S.C.I. VAILOG FRANCE Construction d'une plate-forme logistique
Engagement	

Je, soussigné Eric VERON, représentant la société S.C.I. VAILOG FRANCE, Maître d'Ouvrage, m'engage à respecter, lors des travaux concernant le projet défini ci-dessus, les règles générales de construction fixées en l'application de l'article L 111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à la solidité des ouvrages.

Fait à Paris, le 13 Juillet 2021

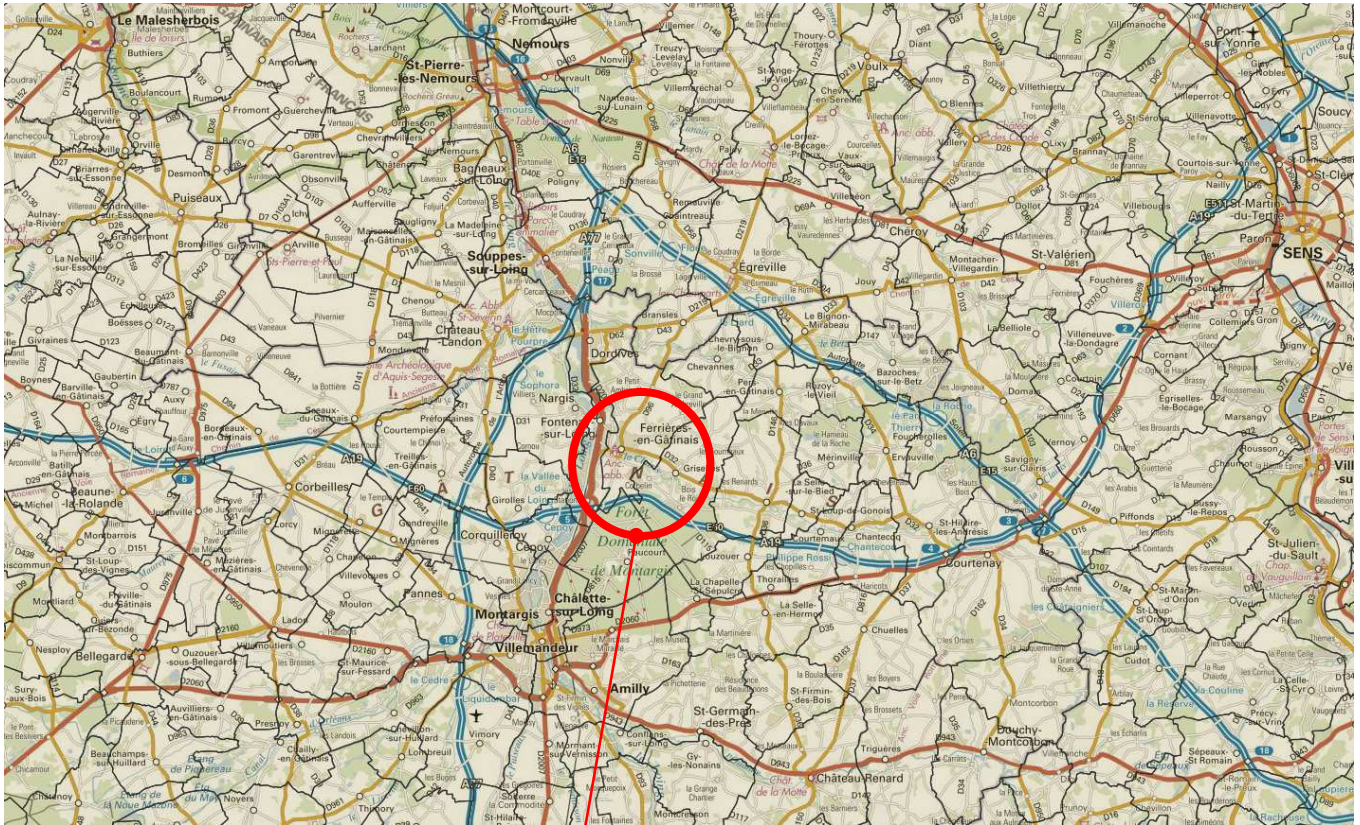
Le Maître d'Ouvrage

**Pour la société S.C.I. VAILOG FRANCE
M. Eric VERON**

VAILOG HOLDING FRANCE SARL
20 rue Brunel – 75017 Paris
Tél : 01 56 89 31 53
RCS Paris 422 330 746
TVA FR75422330746








II - ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE A RESPECTER LES REGLES PARASISMQUES



Carte du zonage sismique

Source www.planseisme.fr

S.C.I. VALLOG FRANCE

Aléa	Mouvement du sol
 très faible	accélération < 0.7 m/s ²
 faible	0.7 m/s ² ≤ accélération < 1.1 m/s ²
 modéré	1.1 m/s ² ≤ accélération < 1.6 m/s ²
 moyen	1.6 m/s ² ≤ accélération < 3.0 m/s ²
 fort	accélération ≥ 3.0 m/s ²



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . VALLOG FRANCE
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

Etabli conformément à l'article R. 431-16b du Code de l'Urbanisme relatif au respect des normes de construction parasismiques et para-cycloniques.

Adresse des Travaux	ZAC ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS
Nature de l'opération	S.C.I. VAILOG FRANCE Construction d'une plate-forme logistique
Zone de sismicité	1 (Niveau d'aléa très faible) $0,4 \text{ m/s}^2 < a_{gr} < 0,7 \text{ m/s}^2$
Catégorie d'importance	III (Bâtiment industriel pouvant accueillir <u>plus de</u> 300 personnes)
Règles à Appliquer	Aucune exigence

Je, soussigné Eric VERON, représentant la société S.C.I. VAILOG FRANCE, Maître d'Ouvrage, m'engage à respecter, lors des travaux concernant le projet défini ci-dessus, les règles générales de construction fixées en l'application de l'article L 112-18 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif aux zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique.

Fait à Paris, le 13 Juillet 2021

Le Maître d'Ouvrage

**Pour la société S.C.I. VAILOG FRANCE
M. Eric VERON**

VAILOG HOLDING FRANCE SARL
20 rue Brunel – 75017 Paris
Tél : 01 56 89 31 53
RCS Paris 422 330 746
TVA FR75422330746



Textes de référence :

- Code de l'Environnement : Article L. 563-1
- Code de la Construction et de l'Habitation : Article L. 112-18
- Code de l'Urbanisme : Articles R. 431-16b
- Arrêté du 22 octobre 2010 Classification et règles de construction parasismique
- Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 / Prévention du risque sismique
- Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 / Délimitation des zones de sismicité du territoire français
- Règles Eurocode 8 - NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 et annexes nationales associées, septembre 2005

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY



III – SD ENVIRONNEMENT DIMENSIONNEMENT DES BESOINS EN EAU POUR LA DEFENSE INCENDIE – REGLE D9

Note de calcul D9

Description sommaire du risque			
CRITERE	COEFFICIENTS ADDITIONNELS	Coefficients retenus	COMMENTAIRES
Hauteur de stockage : - Jusqu'à 3 mètres - Jusqu'à 8 mètres - Jusqu'à 12 mètres - Au-delà de 12 mètres	0 0,1 0,2 0,5	0,2	La hauteur de stockage sera supérieure à 8 mètres mais inférieure à 12 mètres.
Type de construction : - Ossature stable au feu ≥ 1 heure - Ossature stable au feu ≥ 30 minutes - Ossature stable au feu < 30 minutes	-0,1 0 0,1	-0,1	La structure du bâtiment sera SF60
Matériaux aggravants : Présence d'au moins un matériau aggravant	0,1	0,1	revêtement d'étanchéité bitumé sur couverture
Types d'interventions internes : - Accueil 24h/24 (présence permanente à l'entrée) - DAI généralisée reportée 24h/24 7j/7 en télésurveillance. - Service de sécurité incendie 24h/24 avec moyens appropriés équipe de seconde intervention en mesure d'intervenir 24h/24)	-0,1 -0,1 -0,3	-0,1	Accueil 24h/24 (présence permanente à l'entrée)
Σ des Coefficients		0,1	
1+ Σ des Coefficients		1,1	
Surface de référence (S en m²)		12 000	La surface de référence correspond à la surface de la cellule la plus grande du bâtiment. (m²)
$Q_i = 30 * \frac{S}{500} * (1 + \sum coeff)$ m³/h		792	
Catégorie de risque : Risque 3 : Q3 = Qi x 2		1584	La catégorie de risque 3 correspond à la catégorie habituellement admise pour les plastiques.
Risque sprinklé : Q2/2		792	Le bâtiment sera sprinklé.
Débit requis (Q en m3/h)		720	m³/h

Soit un besoin en eau résultant du Calcul D9 de 720 m³ pour 2 heures de défense.



IV – SD ENVIRONNEMENT – DIMENSIONNEMENT DES RETENTIONS DES EAUX D'EXTINCTION – REGLE D9A

Note de calcul D9A

Besoins pour la lutte extérieure		Résultats document D9 (Besoins x 2 heures au minimum)	1440 m ³	Dimensionnement D9 pour 2h	
Moyens de lutte contre l'incendie	Sprinkler	Volume réserve intégrale de la source principale ou besoins x durée théorique maximale de fonctionnement	600 m ³	Dimensionnement cuve sprinkler	
	Rideaux d'eau	Besoins x 90 mn			
	RIA	A négliger			
	Mousse HF et MF	Débit de solution moussante x temps de noyage			
	Brouillards d'eau et autres systèmes	Débit x temps de fonctionnement requis			
Volumes d'eau liés aux intempéries		10 l/m ² de surface de drainage	120 m ³	S _{cellule} (m ²) S _{voies} (m ²) Total (m ²)	12 000 0 (rétention interne) 12 000
Présence stock de liquides		20% du volume contenu dans le local contenant le plus grand volume	200 m ³	Possibilité de stocker 1000 m ³ de liquides dans chaque cellule	
Volume total de liquide à mettre en rétention			2360 m³		

Valeur retenue = 2.360 m³

Note de calcul D9A Cellules 6B, 7B, 9B et 10B

Besoins pour la lutte extérieure		Résultats document D9 (Besoins x 2 heures au minimum)	240 m ³	Dimensionnement D9 estimé à 120 m ³ /h pour les cellules de 1 819 m ² pour 2h	
Moyens de lutte contre l'incendie	Sprinkler	Volume réserve intégrale de la source principale ou besoins x durée théorique maximale de fonctionnement	600 m ³	Dimensionnement cuve sprinkler	
	Rideaux d'eau	Besoins x 90 mn			
	RIA	A négliger			
	Mousse HF et MF	Débit de solution moussante x temps de noyage			
	Brouillards d'eau et autres systèmes	Débit x temps de fonctionnement requis			
Volumes d'eau liés aux intempéries		10 l/m ² de surface de drainage	20 m ³	S _{cellule} (m ²) S _{voies} (m ²) Total (m ²)	1 820 0 1 820
Présence stock de liquides		50% du volume de produits dangereux	300 m ³	Possibilité de stocker 50% des 576 m ³ de produits dangereux stockés dans chaque cellule	
Volume total de liquide à mettre en rétention			1160 m³		

V - SD ENVIRONNEMENT - EXTRAIT DU DOSSIER DE DEMANDE
D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS



SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Juillet 2021

VAILOG FRANCE

ZAC Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais
45 210 FERRIERES-EN-GATINAIS

Résumé non technique de l'étude d'impact



19 Bis avenue Léon
Gambetta
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

www.b27.fr

SOMMAIRE

ETUDE D'IMPACT

1	RESUME NON TECHNIQUE	5
1.1	Description du projet	5
1.2	Evaluation environnementale	5
1.3	Incidences sur l'environnement	11
1.4	Mesures d'Evitement, de Réduction ou de Compensation	18

INTRODUCTION

La société VAILOG FRANCE souhaite implanter un bâtiment industriel à usage d'entrepôt sur un terrain de 242 725 m² sur la Zone d'Aménagement Concerté Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais (45 210).



Implantation du projet

Le contenu de l'étude d'impact est défini à l'article R122-5 du Code de l'environnement.

1 RESUME NON TECHNIQUE

1.1 Description du projet

Le bâtiment projeté par la société VAILOG FRANCE sera implanté sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais (45 210) sur un terrain situé dans la Zone d'Aménagement Concerté Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais.

La ZAC Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais présente une superficie de 25 hectares. Elle se situe au bord de l'autoroute A19 à l'extrême Sud de Ferrières-en-Gâtinais.

La ZAC est idéalement positionnée à proximité de la région parisienne par la route nationale RN7, à proximité des marchés français et étrangers par l'autoroute A19 grâce à l'échangeur de Fontenoy-sur-Loing.

Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt, d'activités et de bureaux dont les dimensions sont les suivantes : 491 m de longueur et 242 m de largeur, pour une surface plancher totale de 118 074 m².

Avec le poste de garde, la surface plancher totale de l'opération est égale à 118 123,8 m².

1.2 Evaluation environnementale

1.2.1 Les eaux et le sol

Le site se situe sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais dont l'altitude minimum est de 66 m et l'altitude maximum est de 144 m.

Les profils altimétriques du terrain permettent de mettre en évidence des pentes orientées Nord-Est vers Sud-Ouest de 1 % en moyenne. Ainsi le terrain d'étude est relativement plat.

D'un point de vue du sol, après vérification sur l'inventaire historique des sites industriels et activités de service du BRGM, plusieurs sites sont répertoriés à proximité du site, néanmoins, la base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués n'indique aucune pollution des sols sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais.

D'un point de vue de l'eau, le terrain n'intercepte directement aucun cours d'eau ni aucune zone inondable.

1.2.2 La qualité de l'air

La surveillance de la qualité de l'air en région Centre est assurée par Lig'Air qui réalise le suivi en continu des concentrations de 12 indicateurs de pollution de l'air et effectue des campagnes de mesures des pesticides et d'évaluation de la qualité de l'air intérieur.

La station de mesure la plus proche est une station fixe urbaine de fond située à Montargis. Les polluants mesurés par la station sont les PM10, l'ozone (O₃), et les dioxydes (NO/NO₂/Nox). Les données pour ces trois polluants sont issues de mesures réalisées entre 2006 et 2017.

D'après les mesures réalisées, les valeurs limites n'ont pas été dépassées pour les polluants étudiés.

1.2.3 Le climat

Le climat à Ferrières-en-Gâtinais est un climat tempéré de type océanique dégradé se caractérisant par des hivers doux et pluvieux, et des étés frais et relativement humides.

1.2.4 La faune et la flore

Une expertise des enjeux écologiques a été réalisée sur la ZAC Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais par l'Institut d'Ecologie Appliquée en Octobre 2019.

Cette étude regroupe :

- Une analyse bibliographique des grands enjeux écologiques du secteur,
- Une présentation des prospections menées entre mai 2018 et juin 2019 en période printanière, estivale et hivernale portant sur la faune, la flore et les habitats naturels,
- La détermination des enjeux écologiques découlant de ces résultats.

Cette étude est disponible en annexe 6 de la présente étude.

La synthèse des enjeux faunistiques est présentée dans le tableau suivant et localisée dans la figure suivante.

Nom français	Nom latin	Statut Europe	Statut National	Statut Régional	Présence et activité dans la zone d'étude	Enjeu
Reptiles						
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	DH An.IV / LC	PN Art. 2	LC	Reproduction/Alimentation	Faible
Amphibiens						
Aucune espèce observée						Nul
Oiseaux						
Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>	LC	NT	NT	Reproduction/Alimentation	Modéré
Bruant jaune	<i>Emberiza citrinella</i>	LC	PN Art. 3 / VU	NT	Reproduction/Alimentation	Modéré
Bruant proyer	<i>Emberiza calandra</i>	LC	PN Art. 3 / LC	NT	Reproduction/Alimentation	Faible
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	DO An I / NT	PN Art. 3 / NT	LC / DZ	Alimentation	Modéré
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	LC	PN Art. 3 / NT	LC	Alimentation	Faible
Linotte mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>	LC	PN Art. 3 / VU	NT	Reproduction/Alimentation	Modéré
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	DO An I / LC	PN Art. 3 / NT	LC	Reproduction/Alimentation	Fort
Pouillot fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	LC	PN Art. 3 / NT	NT / DZ	Reproduction/Alimentation	Fort
Tarier pâtre	<i>Saxicola torquatus</i>	LC	PN Art. 3 / NT	LC	Reproduction/Alimentation	Faible
Mammifères						
Aucune espèce patrimoniale						Non significatif
Chiroptères						
Noctule commune	<i>Nyctalus noctula</i>	An.IV	Art. 2	NT / DZ	Alimentation	Faible
Sérotine commune	<i>Eptesicus serotinus</i>	An.IV	Art. 2	LC	Alimentation	Faible
Noctule de Leisler	<i>Nyctalus leisleri</i>	An.IV	Art. 2	NT / DZ	Alimentation	Faible
Murin de Daubenton	<i>Myotis daubentonii</i>	An.IV	Art. 2	NT / DZ	Alimentation	Faible
Pipistrelle de Kuhl/Nathusius	<i>Pipistrellus kuhlii</i> / <i>Pipistrellus nathusii</i>	An.IV	Art. 2	LC/NT/DZ	Alimentation	Faible
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	An.IV	Art. 2	LC	Alimentation	Faible
Insectes						
Lépidoptères						
Flambé	<i>Iphiclides podalirius</i>	*	*	LC / DZ	Alimentation	Faible
Odonates (Libellules)						
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	DH An II et IV / NT	PN Art. 2 / LC	VU	Alimentation	Modéré
Orthoptères (Sauterelle, criquet, grillons)						
Aucune espèce patrimoniale						Non significatif
Coléoptères saproxyliques						
Lucane Cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	DH An II		DZ	Alimentation	Faible



1.2.5 **Les espaces naturels protégés**

Le périmètre d'étude ne se situe dans aucune ZNIEFF, NATURA 2000, parcs ou réserves naturels ou site classé/inscrit.

Dans un rayon de 3 km autour du site une seule ZNIEFF est présente. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Montargis » qui borde le projet.

Concernant les sites NATURA 2000, les plus proches se situent à environ 11 km à l'Ouest et au Nord du projet, il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Marais de Bordeaux et Mignerette » et de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Rivières du Loing et du Lunain ». De plus un site à chauve-souris est présent sur la commune de Dordives à 8,5 km du site d'étude.

Concernant les parcs et réserves naturels, le terrain d'assiette du projet se situe à 20 km au Sud-Est du **parc naturel régional du Gâtinais français**.

Il n'y a aucun parc naturel national, réserve naturelle régionale ou réserve naturelle nationale dans un rayon de 3 km autour du site.

Concernant les sites inscrits/classés, les plus proches du site sont :

- Le bassin du Loing, canal et parc du château de Cepoy qui se trouve à 2 km au Sud-Ouest du projet sur la commune de Fontenay-sur-Loing,
- L'ancienne Abbaye, qui se trouve à 2,1 km au Nord du site dans le centre du bourg de Ferrières-en-Gâtinais.

1.2.6 **Les continuités écologiques**

D'après le SRCE du Centre-Val de Loire, le projet ne traverse aucun corridor écologique.

1.2.7 **Le bruit**

Dans le cadre du dépôt du présent dossier de demande d'autorisation d'exploiter, et en application de la réglementation relative à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement, une étude des niveaux sonores à l'état initial a été réalisée autour du site par la société DIAKUSTIC.

La campagne de mesure réalisée pour le projet de construction a permis de caractériser l'état sonore initial du site en plusieurs points en limite de propriété et en zone à émergence réglementée. Il est présenté dans les tableaux suivants.

Limite de propriété

Résultat en dB(A)	Période de JOUR (07h00 → 22h00)	Période de NUIT (22h00 → 07h00)
	L_{Aeq}	L_{Aeq}
Point 1 LdP côté OUEST	44.0	38.5
Point 2 LdP coté NORD	35.5	33.0
Point 3 LdP coté EST	35.5	33.0
Point 4 LdP coté SUD	38.0	34.5

Zone à émergence réglementée

Résultat en dB(A)	Période de JOUR (07h00 → 22h00)	Période de NUIT (22h00 → 07h00)
	L_{Aeq} (ou L₅₀)	L_{Aeq} (ou L₅₀)
Point ZER 1 ROUTE FORESTIERE	38.5(L₅₀)	31.0(L₅₀)
Point ZER 2 FONTENAY SUR LOING	40.5	30.5(L₅₀)
ZER 3 HOTEL VAUGOUARD (d'après la mesure au point P4)	38.0	34.5

1.2.8 Le trafic

Une étude de circulation et d'accessibilité a été réalisée par la société CDVIA en mai 2021. Elle est disponible en annexe 2 de la pièce jointe 2.

Les estimations des TMJO en l'état actuel provient de l'étude CDVIA et sont présentées ci-dessous. Pour obtenir ces estimations de TMJO, un taux d'évolution annuel moyen a été calculé à partir de la comparaison des données de TMJO entre 2007 et 2016.

D'après l'estimation des TMJO, le trafic journalier est de :

- 1 680 véhicules dont 3,8 % de PL sur la route forestière à hauteur du site,
- 900 véhicules dont 3,8% de PL sur la voie nouvelle en direction Nord
- 3 040 véhicules dont 4,4% de PL sur la voie nouvelle entre la future ZAC et le rond-point
- 2 800 véhicules dont 5 % de PL sur la route forestière à hauteur de la ZAC de la Forêt,
- 9 170 véhicules dont 10 % de PL sur la route département 2007 en direction Sud,
- 13 270 véhicules dont 10,3 % de PL sur la route nationale 7 en direction Nord avant giratoire d'accès à l'A19,
- 11 180 véhicules dont 8,9 % de PL sur la route nationale 7 en direction Nord après giratoire d'accès à l'A19,
- 1 260 véhicules dont 10 % de PL au niveau du péage de Ferrières-Fontenay,
- 8 780 véhicules dont 11,7 % de PL sur l'autoroute 19 en direction Est,
- 8 680 véhicules dont 11,9 % de PL sur l'autoroute 19 en direction Ouest.

1.2.9 La population

La commune de Ferrières-en-Gâtinais s'étend sur une superficie de 27,37 km² et compte 3 666 habitants lors du dernier recensement de 2011 soit une densité de population de 134 habitants par km².

D'après les données INSEE, la population est plutôt répartie selon toutes les tranches d'âges (entre 12% et 19%). Il n'y a pas de tendance au vieillissement ou au rajeunissement de la population, la répartition selon les tranches d'âges se maintient entre les recensements de 2011 et 2016.

1.2.10 Le paysage

Le terrain est assis entre la forêt de Montargis à l'Est, le boisement du golf de Vaugouard à l'Ouest et l'autoroute A19 avec en arrière-plan la forêt de Montargis au Sud. L'ensemble de ces éléments forment une barrière physique et visuelle qui enclave le site dans un paysage fermé. Seul, le Nord, offre une ouverture avec le prolongement des parcelles agricoles en direction de Ferrières-en-Gâtinais.

1.3 Incidences sur l'environnement

1.3.1 Les eaux et le sol

- **L'alimentation en eau potable**

Le site sera raccordé sur le réseau public d'alimentation en eau potable de la commune de Ferrières-en-Gâtinais via le réseau de la ZAC Ecoparc.

Dans le cadre de son activité de logistique, le bâtiment n'utilisera pas d'eau industrielle.

L'eau potable sera utilisée uniquement pour les besoins du personnel, pour l'entretien des locaux et les installations incendie.

Pour un effectif de 500 personnes, on peut donc envisager une consommation de 25 000 litres d'eau potable par jour (soit 25 m³/j) sur la plateforme logistique.

Les canalisations d'alimentation en eau potable seront équipées de disconnecteurs permettant d'empêcher tout phénomène de retour vers le réseau public.

- **Les eaux usées**

Les eaux usées du site seront renvoyées au réseau d'assainissement de la ZAC Ecoparc qui est reliée à la station d'épuration de Ferrières-en-Gâtinais.

Les eaux usées produites sur le site seront uniquement des eaux vannes. Aucune utilisation d'eau industrielle ne sera réalisée. La qualité des eaux rejetées sera assimilable à celle des eaux usées domestiques.

- **La gestion des eaux pluviales**

Le bureau d'études DEGOUY a réalisé la notice hydraulique du projet VAILOG France objet du présent dossier.

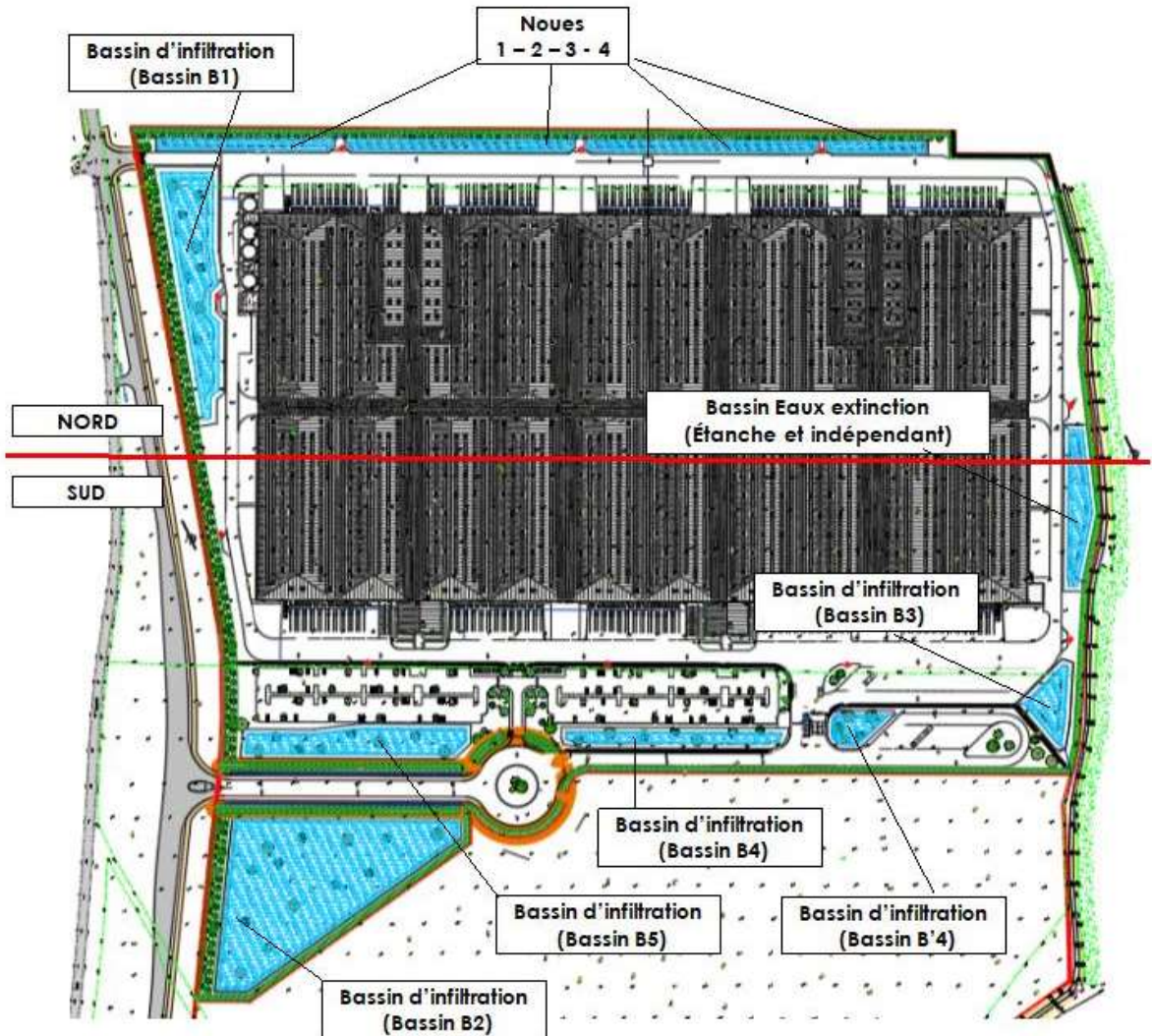
Elle est disponible en annexe de l'étude d'impact.

La gestion des eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement, doit être entièrement autonome. Aucun collecteur public n'est implanté à proximité directe de l'opération ainsi qu'aucun émissaire naturel.

Nous avons donc une gestion des eaux qui s'établit ainsi :

- Eaux issues des toitures → collecte, épandage et infiltration (noues n°1, 2 et 3),
- Eaux issues des espaces verts → collecte, épandage et infiltration (bassins B3, B4, B4' et B5),

- Eaux issues des voiries → collecte, traitement, épandage et infiltration (bassins B3, B4, B4' et B5),
- Eaux issues d'un incendie → collecte, confinement total (sur la dalle et bassin dédié pour les cellules produits dangereux).



Le site comportera un réseau unique pour la collecte des eaux de ruissellement. Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées et épurées avant d'être déversées dans les ouvrages d'infiltration.

Pour la partie Nord de l'opération, la gestion des eaux sera assurée avec les ouvrages du type noue (1-2-3-4) et un bassin (B1).

Le volume total utile de ces ouvrages est de 3922 m³.

Pour la partie Sud, la gestion des eaux de ruissellement est assurée par une succession de bassins en parallèle (B3, B4, B4' et B5) dont le volume total utile est de 4 789 m³.

- **La gestion des eaux incendie**

Le volume d'eau incendie à retenir selon la D9A (eaux incendie + volume des eaux lié aux intempéries) est de 2 360 m³.

Note de calcul D9A

Besoins pour la lutte extérieure		Résultats document D9 (Besoins x 2 heures au minimum)	1440 m ³	Dimensionnement D9 pour 2h	
Moyens de lutte contre l'incendie	Sprinkler	Volume réserve intégrale de la source principale ou besoins x durée théorique maximale de fonctionnement	600 m ³	Dimensionnement cuve sprinkler	
	Rideaux d'eau	Besoins x 90 mn			
	RIA	A négliger			
	Mousse HF et MF	Débit de solution moussante x temps de noyagé			
	Brouillards d'eau et autres systèmes	Débit x temps de fonctionnement requis			
Volumes d'eau liés aux intempéries		10 l/m ² de surface de drainage	120 m ³	S _{cellule} (m ²) S _{vanne} (m ²) Total (m ²)	12 000 0 (rétention interne) 12 000
Présence stock de liquides		20% du volume contenu dans le local contenant le plus grand volume	200 m ³	Possibilité de stocker 1000 m ³ de liquides dans chaque cellule	
Volume total de liquide à mettre en rétention			2360 m ³		

Sauf pour les cellules 6B, 7B, 9B et 10B, les eaux d'extinction incendie seront retenues sur le dallage de l'entrepôt.

La surface de dallage disponible pour la rétention interne est égale à 107 865 m².

Conformément à la prescription de la D9A nous considérons que 50% du dallage est disponible pour la rétention interne.

La rétention des 2 360 m³ d'eau d'extinction incendie sur le dallage de l'entrepôt représentera une lame d'eau de 4,5 centimètres sur les 53 000 m² de dalle béton disponibles pour la rétention.

Pour ce faire une rampe avec dénivelé de 4,5 centimètres sera réalisée au niveau des zones de quai sur la dalle du bâtiment et des seuils de portes de 4,5 centimètres seront créés au niveau des issues de secours donnant sur l'extérieur.

Dans les cellules 6B, 7B, 9B et 10B, la rétention des eaux d'extinction incendie est assurée par un dispositif de rétention déportée.

Pour ces cellules, le dimensionnement D9A conduit à un volume à retenir égal à 1160 m³.

Note de calcul D9A Cellules 6B, 7B, 9B et 10B

Besoins pour la lutte extérieure		Résultats document D9 (Besoins x 2 heures au minimum)	240 m ³	Dimensionnement D9 estimé à 120 m ³ /h pour les cellules de 1 819 m ² pour 2h	
Moyens de lutte contre l'incendie	Sprinkler	Volume réserve intégrale de la source principale ou besoins x durée théorique maximale de fonctionnement	600 m ³	Dimensionnement cuve sprinkler	
	Rideaux d'eau	Besoins x 90 mn			
	RIA	A négliger			
	Mousse HF et MF	Débit de solution moussante x temps de noyage			
	Brouillards d'eau et autres systèmes	Débit x temps de fonctionnement requis			
Volumes d'eau liés aux intempéries		10 l/m ² de surface de drainage	20 m ³	S _{cellule} (m ²)	1 820
				S _{voies} (m ²)	0
				Total (m ²)	1 820
Présence stock de liquides		50% du volume de produits dangereux	300 m ³	Possibilité de stocker 50% des 576 m ³ de produits dangereux stockés dans chaque cellule	
Volume total de liquide à mettre en rétention			1160 m ³		

Les eaux d'extinction incendie seront retenues dans une rétention déportée enterrée de 710 m³ et dans un bassin étanche aérien de 650 m³, soit un volume de rétention disponible de 1 360 m³.

En cas d'incendie, les 6 vannes implantées sur le réseau de collecte des eaux pluviales de voiries seront automatiquement fermées afin de retenir les eaux d'extinction sur le site (asservissement au déclenchement de l'installation d'extinction automatique d'incendie).

En cas de sinistre, les eaux stockées seront analysées. Si elles ne présentent pas de pollution, elles seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, si elles sont polluées, elles seront éliminées comme déchet dangereux par une société spécialisée.

1.3.2 La qualité de l'air

L'établissement ne présentera que peu de risques de pollution atmosphérique.

Les seuls rejets atmosphériques seront :

- Les échappements des véhicules transitant sur le site,
- Les gaz de combustion de l'installation de chauffage,
- Le dégagement d'hydrogène des locaux de charge des batteries,
- Les échappements de gaz du fonctionnement des motopompes de l'installation sprinkler.

Une étude sanitaire a été réalisée avec le logiciel ADEME 2.0 pour déterminer l'impact sur les principaux polluants du trafic engendré par le site dans un rayon d'action de 2 km.

Les résultats montrent que l'activité du site générera une augmentation des émissions de polluants issus de la circulation de véhicules comprise entre 0,0 % pour le Cadmium à 27,06 % pour le 1,3-butadiène.

Pour les principaux polluants (CO, NO_x, particules, N₂O et SO₂), c'est à dire ceux émis en quantité les plus importantes, l'augmentation des émissions issues de la circulation des véhicules est comprise entre 4,05 % pour les particules et 12,36 % pour le S₂O.

L'évaluation de l'exposition humaine démontre qu'il n'y a pas d'impact significatif sur la santé de la population (riverain ou travailleur) environnante.

1.3.3 Le climat

La construction d'un entrepôt peut entraîner des impacts sur les rejets de gaz à effet de serre via les consommations énergétiques d'électricité, de chauffage, d'éclairage ou de climatisation. Néanmoins, le bâtiment sera conçu pour être performant en termes d'efficacité énergétique du bâti et de consommation énergétique, permettant ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet en serre grâce à des systèmes optimisées et efficaces.

1.3.4 La faune et la flore

Les impacts potentiels associés à l'implantation d'un site industriel sur le milieu naturel concernent :

- La destruction de milieux naturels propices à la faune et la flore ;
- La destruction d'individus de la faune et de la flore ;
- Les atteintes physiques directes à la végétation au niveau de l'emprise du chantier, c'est-à-dire les terrains concernés par l'aménagement et leurs abords immédiats ;
- Le dérangement visuel et auditif de la faune fréquentant le site et ses environs par la présence d'engins ainsi que le bruit généré par le chantier ;
- Les risques de pollutions accidentelles des eaux de surface.

Une expertise des enjeux écologiques a été réalisée sur la ZAC Ecoparc par l'Institut d'Ecologie Appliquée en Octobre 2019.

Le tableau ci-après permet de quantifier et de synthétiser les impacts produits. Il permet également d'évaluer les impacts au regard des enjeux décrits précédemment.

Groupe biologique étudié	Contrainte écologique vis-à-vis du projet	Evaluation du niveau de l'enjeu écologique
Habitats, flore et zones humides		
Habitats	Aucun habitat naturel à enjeu n'a été recensé au sein de la zone d'études.	NEGLIGEABLE
Flore	Le Mélilot élevée a été observé le long du fossé situé au Sud-Est de la ZAC, ce secteur sera conservé dans le cadre du projet.	NEGLIGEABLE
Flore exotique	Une espèce exotique envahissante observée : <i>Buddleia du père David</i> a été observée lors des inventaires.	MODÉRÉ
Zones humides	Lors des inventaires de terrain aucune végétation caractéristique des zones humides n'a été observée. Les sondages pédologiques n'ont pas relevé de sol hydromorphe caractéristique de zones humides.	NEGLIGEABLE
Faune		
Amphibiens	Aucune espèce d'amphibiens n'a été recensée au sein de la zone d'études, aucun habitat favorable à leur reproduction est présent.	NEGLIGEABLE
Reptiles	Présence d'une espèce protégée et patrimoniale le <i>Lézard des murailles</i> . La conservation des bords des fossés et des zones en lisières favorables pour cette espèce permettra un report d'une partie de la population vers les espaces conservés.	NEGLIGEABLE
Avifaune	Espèces concernées : 22 espèces protégées dont 9 patrimoniales, le Bruant proyer, le Faucon crécerelle, et le Tarier pâtre (enjeu faible), l'Alouette des champs, le Bruant jaune, le Busard Saint martin et la Linotte mélodieuse (enjeu modéré), la Pie-grièche écorcheur et le Pouillot fitis (enjeu fort).	FORT Phase chantier
	Les mesures de revégétalisation du site en phase d'exploitation permettront à la plupart des espèces de retrouver des habitats.	FAIBLE
Mammifères		
Mammifères terrestres	Les habitats naturels présents à l'intérieur de l'emprise du site ne sont pas favorables à la présence d'espèce patrimoniale.	NEGLIGEABLE
Chiroptères	Espèces concernées : 6 espèces protégées : la Pipistrelle commune, la Sérotine commune, la Noctule de Leisler, le Murin de Daubenton, la Pipistrelle de Kuhl/Nathusius et la Noctule commune. Les espèces recensées sur le site sont localisées au niveau des lisières forestières qui sont conservées. Les mesures de revégétalisation du site permettront aux individus de retrouver des habitats de chasse favorables.	NEGLIGEABLE
Insectes	Deux espèces patrimoniales ont été recensées sur le site, il s'agit du Flambé et de la Cordulie à corps fin. Les travaux de défrichement peuvent donc entraîner un dérangement voire une destruction des individus venant se nourrir sur le site.	FAIBLE

1.3.5 **Le bruit**

Sur le site, les nuisances sonores et les vibrations auront pour unique origine les moteurs des véhicules (poids lourds, véhicules légers et chariots élévateurs) ainsi que les avertisseurs de recul des chariots élévateurs. Aucun équipement générateur de vibration ne sera présent.

Afin de déterminer l'état initial dans l'environnement, une campagne de mesures d'état initial a été réalisée par la société DIAKUSTIC autour du site en décembre 2019.

1.3.6 **Le trafic**

Il est envisagé un trafic sur le site de l'ordre de 266 poids lourds et 500 véhicules légers chaque jour.

Du fait de sa position géographique, les impacts du projet sur le trafic sont modérés : ils ne nécessitent pas d'adaptation du réseau routier.

1.3.7 **La santé**

Un site présente un risque en termes d'effets sanitaires, seulement si les trois éléments suivants sont présents de manière concomitante.

- Une source de polluants mobilisables présentant des caractéristiques dangereuses
- Des voies de vecteur de transfert
- La présence de cibles susceptibles d'être atteintes par les pollutions.

Dans notre cas, la combinaison émissions/vecteur/cibles est identifiée, les cibles ne sont pas dans l'axe des vents dominants, néanmoins elles pourront être potentiellement touchées en cas de vents violents.

Pour cette raison, nous avons caractérisé les augmentations de polluants induites par le site sur la zone d'étude dans un rayon de 2 km.

Concernant les gaz d'échappement, une étude a été réalisée afin de déterminer l'impact sur les principaux polluants (CO, NOx, particules, CO₂, etc.) du trafic engendré par le site dans le rayon d'affichage de 2 km.

Ces émissions ont été comparées aux émissions actuellement générées par les axes routiers autour du site. L'étude n'a pas démontré d'impact significatif du projet sur la santé des populations avoisinantes.

1.3.8 **Le paysage**

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est accompagné d'un volet paysager conséquent. Le traitement paysager intégrera le projet dans le paysage, et limitera son impact visuel depuis les voiries attenantes.

L'aménagement paysager est réfléchi de manière à promouvoir la biodiversité sur le site et à réduire au minimum l'entretien des espaces végétalisés.

Le projet fera l'objet d'un traitement architectural très soigné, tant au point de vue de la composition que du choix des matériaux ou des coloris.

Le projet assumera et affirmera sa grande dimension dans le paysage en dessinant de grandes horizontales.

Les objectifs du projet paysager consisteront :

- à dédoubler les limites par des haies bocagères plus ou moins denses afin de masquer le projet de son environnement et de donner l'illusion d'une continuité des boisements au-delà des limites Ouest et Est du projet,
- à planter des arbres de haute tige au niveau des parkings VL afin de casser les longues perspectives de parking et d'apporter de l'ombre en période estivale,
- à paysager qualitativement le pourtour des BLS par des successions de massifs de vivaces,
- à paysager des espaces de pique-nique par des plantations arborées et de massifs de vivaces,
- à paysager les bassins d'infiltrations le long des limites Sud et Ouest par des plantations d'arbres de hautes tiges hygrophiles et d'un ensemencement d'une prairie hygrophile adaptée,
- à ensemercer en prairie fleurie les grandes étendues d'espaces verts éloignées du bâtiment afin de minimiser le coût d'entretien d'une telle surface et d'enrichir en biodiversité le site.

1.3.9 Les déchets

L'activité de logistique produira essentiellement des déchets d'emballage et d'autres déchets banals qui seront triés, conditionnés, enlevés conformément à la législation en vigueur afin de favoriser leur valorisation.

L'enlèvement de ces déchets sera réalisé par des sociétés spécialisées.

1.4 Mesures d'Evitement, de Réduction ou de Compensation

1.4.1 Mesures prises pour limiter l'impact sur l'eau et le sol

Véritable enjeu environnemental, la gestion de l'eau vise à limiter l'épuisement de la ressource naturelle, les pollutions potentielles et les risques d'inondation.

Gérer l'eau consiste à :

- Economiser la consommation d'eau potable à l'échelle du projet,
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle,
- Evacuer les eaux usées.

Les mesures d'évitement et de réduction envisagées pour limiter l'impact du projet sur l'eau et le sol sont présentées ci-dessous :

E 3.1a Absence de rejet dans le milieu naturel (air, eau, sol, sous-sol)				
E	R	C	A	E3.1 : Evitement technique en phase travaux
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air/Bruit
<p><u>Limitation des rejets dans l'air :</u> Afin de limiter les odeurs et la pollution atmosphérique, tout brûlage à l'air libre sera interdit sur le site. Par temps sec, les surfaces seront arrosées afin de limiter l'envol de poussières.</p>				

Limitation des rejets dans l'eau, le sol et le sous-sol :

Afin de limiter le risque de pollution des eaux, du sol et du sous-sol, les installations de chantier seront aménagées de façon à éviter tout risque de ruissellement et d'infiltration vers le milieu naturel :

- Etiquetage réglementaire des cuves, des fûts, des bidons et des pots,
- Identification des produits potentiellement polluants,
- Tenue à jour des FDS et respect des prescriptions indiquées sur ces fiches,
- Aires étanches pour l'entretien des engins de chantier et le nettoyage des outils,
- Interdiction de rejets polluants dans les réseaux d'assainissement,
- Traitement des éventuels effluents d'origine humaine (baraque de chantier),
- Récupération et évacuation des déchets dangereux liquides tels que les huiles de vidange ou la laitance des ciments,
- Les zones de stockage des produits seront protégées (zones étanches et interdiction de stockage sur terre végétale),
- Mise en place sur le chantier d'un kit de dépollution en cas de pollution accidentelle.

Les entreprises travaillant sur le chantier appliqueront une démarche de développement durable, elles suivront un cahier des charges instituant les règles à suivre pour la gestion de leur parc d'engins et le ravitaillement en hydrocarbures, la collecte, le stockage, le recyclage et l'élimination des déchets de chantier. Elles sensibiliseront leur personnel à la bonne gestion des déchets et à la propreté du chantier et de ses abords.

La base de vie, la fosse de lavage des toupies béton et de ravitaillement en hydrocarbure sera éloignée à *minima* de 200 m des zones à enjeu.

Les déchets produits par l'activité du chantier seront stockés temporairement sur site, puis évacués régulièrement vers des filières de traitement adaptées et agréées, en vue de leur recyclage, de leur valorisation et, en ultime recours, de leur élimination.

Les eaux de chantier seront également canalisées et traitées dans des bassins provisoires si besoin dans le but de ne pas se déverser sans traitement dans les espaces bas de l'aire d'étude.

Ces dispositions nécessiteront des contrôles encadrés par la maîtrise d'œuvre et l'écologue de chantier afin de veiller à leur respect par les entreprises.

E 3.2a Interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit susceptible d'impacter négativement le milieu				
E	R	C	A	E3.2 : Evitement technique en phase exploitation
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air/Bruit
<p>Afin de limiter le risque de pollution des eaux, du sol et du sous-sol, il sera interdit d'utiliser des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts de l'établissement.</p> <p>Cette interdiction pourra être précisée dans les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter.</p>				

R 2.2r Mise en place de dispositif permettant de limiter la consommation d'eau				
E	R	C	A	R2.2 : Réduction technique en phase exploitation
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air/Bruit
<p>➤ Limitation des risques de débordement et d'inondation</p> <p>Conformément au règlement d'assainissement, la gestion des eaux sera exclusivement basée sur l'infiltration dans le sol.</p> <p>Les eaux de ruissellement de la toiture du bâtiment et des espaces verts vont être dirigées dans les bassins d'infiltration 1 et 2, et pourront être directement infiltrées dans le sol via un épandage. Les eaux de voiries transiteront par le bassin de confinement 3, pour être ensuite traitées par un séparateur d'hydrocarbures pour pouvoir être ensuite épandues et infiltrées dans les bassins 4 et 5.</p> <p>➤ Pollution</p> <p>Afin de prévenir tout risque de pollution, les mesures suivantes seront mises en place sur le site :</p> <p><u>Alimentation en eau potable</u> : les canalisations d'alimentation en eau potable seront équipées de disconnecteurs permettant d'éviter tous phénomènes de retour vers le réseau d'alimentation public.</p> <p><u>Eaux usées</u> : raccordement à la station d'épuration de Ferrières-en-Gâtinais, suffisamment dimensionnée pour traiter les eaux usées du bâtiment objet du présent dossier.</p> <p><u>Eaux pluviales de voiries</u> : les eaux seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures. Il respectera les normes en vigueur et sera régulièrement entretenu.</p> <p><u>Eaux incendie</u> : En cas d'incendie, les eaux incendie seront confinées sur le site, via la fermeture des vannes. Elles seront analysées, et traitées comme déchets dangereux si besoin.</p>				

R 2.2q Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes				
E	R	C	A	R2.2 : Réduction technique en phase exploitation
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air/Bruit
Tous les appareils sanitaires seront équipés de systèmes hydro-économiques (réducteurs de pression, mitigeurs, chasses d'eau 3/6...) permettant de réduire de façon notable la consommation d'eau potable.				

1.4.2 Mesures prises pour limiter l'impact sur l'air, le bruit et la santé

Les mesures de réduction envisagées pour limiter l'impact du projet sur l'air sont présentées ci-dessous :

R 2.1g Dispositif limitant les impacts liés au passage des engins de chantier				
E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase travaux
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air/Bruit
<p>En phase chantier, les mesures suivantes seront prises pour limiter l'impact sonore du chantier. Notamment, les niveaux sonores (pression acoustique) des engins et outils utilisés sur le chantier seront inférieurs ou égaux à 80 dB(A) à 10 m de l'engin ou de l'outil.</p> <p>En phase chantier, afin de limiter les nuisances liées à l'acheminement des matériaux et engins de chantier, les livraisons seront dans la mesure du possible effectuées en dehors des heures de pointe des axes routiers situés à proximité du site.</p>				

R 2.2b Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines				
E	R	C	A	R2.2 : Réduction technique en phase exploitation
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air/Bruit
<p>Les seuls rejets atmosphériques seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ les échappements des véhicules transitant sur le site, ➤ les gaz de combustion de l'installation de chauffage, ➤ le dégagement d'hydrogène des locaux de charge des batteries. <p>Les mesures prises pour réduire l'impact du projet sur l'air sont :</p>				

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pour les PL : respect des normes anti-pollution, limitation de la vitesse sur le site et arrêt des moteurs dès que le véhicule est à l'arrêt, ➤ Pour les locaux de charge : contrôle régulier des batteries des chariots élévateurs. ➤ Pour les chaufferies : mise en place de chaudières conformes aux normes en vigueur, contrôle et entretien régulier de celles-ci. <p>Les mesures prises pour limiter les nuisances liées au bruit du projet sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'absence de signaux sonores, ➤ la limitation de la vitesse sur le site, ➤ l'arrêt des moteurs des poids lourds pendant les périodes de stationnement, ➤ la gestion des horaires. <p>Afin de limiter l'impact sanitaire et sur le bruit, les mesures suivantes seront les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la vitesse de circulation des poids lourds sera limitée, ➤ l'arrêt des moteurs sera obligatoire pendant les périodes de stationnement. <p>Les chaudières seront alimentées au gaz naturel qui est le combustible fossile le moins polluant. Elles seront de plus en conformité avec la législation en vigueur sur les rejets atmosphériques de dioxyde de carbone (CO₂), le monoxyde de carbone (CO), les oxydes d'azote (NO_x) et le dioxyde de soufre (SO₂).</p> <p>La hauteur de la cheminée permettra une bonne dispersion des gaz de combustion.</p> <p>Les chaudières seront régulièrement contrôlées et entretenues afin de prévenir tout risque de dégagement d'oxyde de carbone.</p>
--

1.4.3 Mesures prises pour limiter l'impact sur le climat

Les mesures de réduction envisagées pour limiter l'impact du projet sur le climat sont présentées ci-dessous :

R 2.2r Mise en place de dispositif permettant de limiter la consommation énergétique du bâtiment				
E	R	C	A	R2.2 : Réduction technique en phase exploitation
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air/Bruit
<p>Il sera mis en place des éclairages LED dans l'établissement.</p> <p>L'éclairage des espaces de stationnement fonctionnera pendant les heures d'exploitation et lorsque nécessaire, notamment pour éviter les problèmes éventuels de délinquance sur le site.</p> <p>Deux aspects sont pris en compte pour réduire la consommation d'énergie électrique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Privilégier l'éclairage naturel <p>Les skydomes en toiture assurant le désenfumage des cellules seront en polycarbonate translucide pour permettre un apport de lumière naturelle au centre des locaux. Ils seront complétés par des lanterneaux supplémentaires munis de polycarbonates translucides pour densifier l'apport en éclairage naturel.</p>				

➤ **Contrôler l'éclairage artificiel**

Les détecteurs de présence seront prévus sur les luminaires des locaux sociaux.

Il sera également étudié :

- La mise en place de luminaires avec réflecteurs haute performance et grilles de défilement ;
- La mise en place d'une détection de mouvement au niveau des locaux sociaux, dégagements et sanitaires ;
- La mise en place d'un éclairage de sécurité équipé d'ampoules LED pour limiter l'entretien et optimiser la durée de vie des lampes (8 à 10 années).

L'utilisation de projecteurs équipés de source iodeure métallique sera interdite sur le site.

1.4.4 Mesures prises pour limiter l'impact sur la faune et la flore

Différentes mesures de réduction et d'accompagnements ont été définies afin d'éviter et de réduire l'intensité des impacts existants.

Les mesures proposées ont pour objectif :

- De réduire les impacts négatifs sur la biodiversité que ce soit en phase travaux ou en phase d'exploitation,
- La prise en compte de la biodiversité dans la conception même du projet d'aménagement.

Les mesures de réduction et d'accompagnement envisagées pour limiter l'impact du projet sur la faune et la flore sont présentées ci-dessous :

R 3.1a Adaptation de la période des travaux sur l'année					
E	R	C	A	R3.1 : Réduction temporelle en phase travaux	
Thématique environnementale			Milieux naturels	Paysage	Air/Bruit
<p><i>Groupes concernés : Oiseaux et Insectes</i></p> <p>Le démarrage des travaux de préparation du terrain, en particulier les coupes de végétaux et les défrichements préalables aux terrassements seront réalisés impérativement entre le 31 septembre et le 28 février pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se tenir en dehors de la période de reproduction des oiseaux et ainsi supprimer le risque de destruction de nichées, notamment celle des 9 espèces patrimoniales. Les oiseaux adultes mobiles, présents sur le site à cette période, pourront se déplacer sur les espaces attenants favorables pour eux. Si une augmentation de la compétition intra et inter spécifique est possible, elle ne remettra pas en cause le maintien des populations d'oiseaux sur le secteur. 					

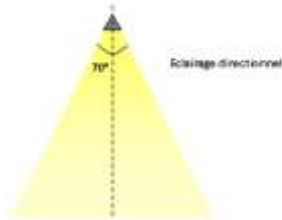
- Laisser la possibilité à la Cordulie à corps fin et au Flambé de se reporter sur d'autres espace.
- Laisser la possibilité au Lézard des murailles de se reporter sur d'autres espaces avant leur hibernation.

Le tableau ci-après synthétise les périodes sensibles durant lesquelles aucune intervention ne pourra être réalisée et les périodes d'interventions préconisées pour l'avifaune nicheuse.



R 2.1f Dispositifs de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)				
E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase travaux
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air/Bruit
<p>Les espèces végétales à caractère invasif constituent une menace pour la biodiversité. En effet, en l'absence d'agents de contrôle sur notre territoire (prédateurs, pathogènes...), elles sont très compétitives et peuvent se substituer à la flore indigène.</p> <p>Au niveau du projet, une espèce invasive a été mise en évidence au cours des inventaires : Buddleia du père David (Buddleja davidii).</p> <p>Au sein des emprises des travaux et tout au long de la phase de travaux une attention particulière devra être prise en compte dans le cadre du projet. Les travaux sont, en effet, l'une des principales causes de dissémination des espèces exotiques envahissantes. Trois facteurs en sont à l'origine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise à nu de surfaces de sol, qui deviennent des terrains d'installation privilégiés pour les espèces exotiques envahissantes ; • Le transport de fragments de plantes par les engins de chantier ; • L'import et l'export de terre contenant des fragments d'espèces exotiques. <p>Il conviendra ainsi, afin de limiter au maximum ce risque de dissémination, d'intervenir dès la préparation du chantier ; de prendre en compte ce risque tout au long du chantier et au-delà, via la gestion des espaces verts qui sera mise en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inventorier et cartographier finement les individus d'espèces végétales invasives présentes au sein des emprises du chantier, juste avant le démarrage des travaux ; 				

- Supprimer les stations d'espèces végétales exotiques envahissantes présentes au sein des emprises de travaux en se référant au protocole de chaque espèce ;
- Nettoyer les machines et engins de chantier utilisés pour la destruction des espèces végétales exotiques et avant intervention sur le chantier. Ces nettoyages doivent être réalisés sur des aires de nettoyage dédiées permettant de maîtriser les eaux de ruissellement via des dispositifs de décantation, de traitement et de filtration ;
- Utiliser dans les cadres des travaux de remblaiement, des matériaux ne contenant pas de fragments d'espèces végétales exotiques envahissantes. L'origine des matériaux utilisés doit être connue ;
- Végétaliser à titre préventif les sols remaniés et laissés à nu, avec des espèces autochtones ou recouvrir les zones par des géotextiles. Les places de stockage temporaire du matériel et des matériaux doivent être couvertes ;
- Supprimer toute nouvelle station dans le cadre de la gestion des espaces verts qui sera mise en place.

R 2.2c Dispositifs de limitation des nuisances envers la faune : limitation de la pollution lumineuse				
E	R	C	A	R2.2 : Réduction technique en phase d'exploitation
Thématique environnementale			Milieux naturels	Paysage
Air/Bruit				
<p>Afin de réduire les effets du dérangement par pollution lumineuse en phase chantier et en phase exploitation, un plan lumière adapté sera mis en place. Les éclairages extérieurs mis en place devront respecter les préconisations suivantes :</p> <p>Choix des lampes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utiliser des lampes peu polluantes : préférer les lampes au sodium basse pression ou tout autre système pouvant être développé à l'avenir. Le recours aux lampes à vapeur de mercure haute pression ou à iodure métallique sera interdit. - Tonalité de lumière : choisir des lampes de couleurs inférieures à 2 500 K (tonalités moins impactantes pour la faune). <p>Orientation de l'éclairage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Éviter toute diffusion de lumière vers le ciel : munir toutes les sources lumineuses de système (réflecteurs notamment) renvoyant la lumière vers le 				
				
<p>bas (éclairage directionnel – angle de 70° orienté vers le sol par exemple.</p>				

Phasage temporel de l'éclairage

Instaurer un système de minuterie avec détecteur de mouvements, ou tout autre système de contrôle permettant de fournir de la lumière que lorsqu'elle est nécessaire.

Le site respectera les prescriptions de l'arrêté du 23 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels afin de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie.

1.4.5 Mesures prises pour limiter l'impact sur l'économie agricole

L'ensemble de la ZAC Ecoparc sera aménagé, de ce fait il n'est pas possible de mettre en place une mesure d'évitement afin de réduire l'impact sur l'économie agricole du territoire.

Aucune mesure de réduction n'est envisagée à l'échelle du projet.

- **Pistes de création de valeur ajoutée proposées par les agriculteurs rencontrés**

Lors d'une réunion organisée le 15 octobre 2018 avec les exploitants siégeant sur un périmètre élargi aux communes à proximité de la Communauté de communes (cf. carte ci-dessous), plusieurs thématiques ont été abordées.

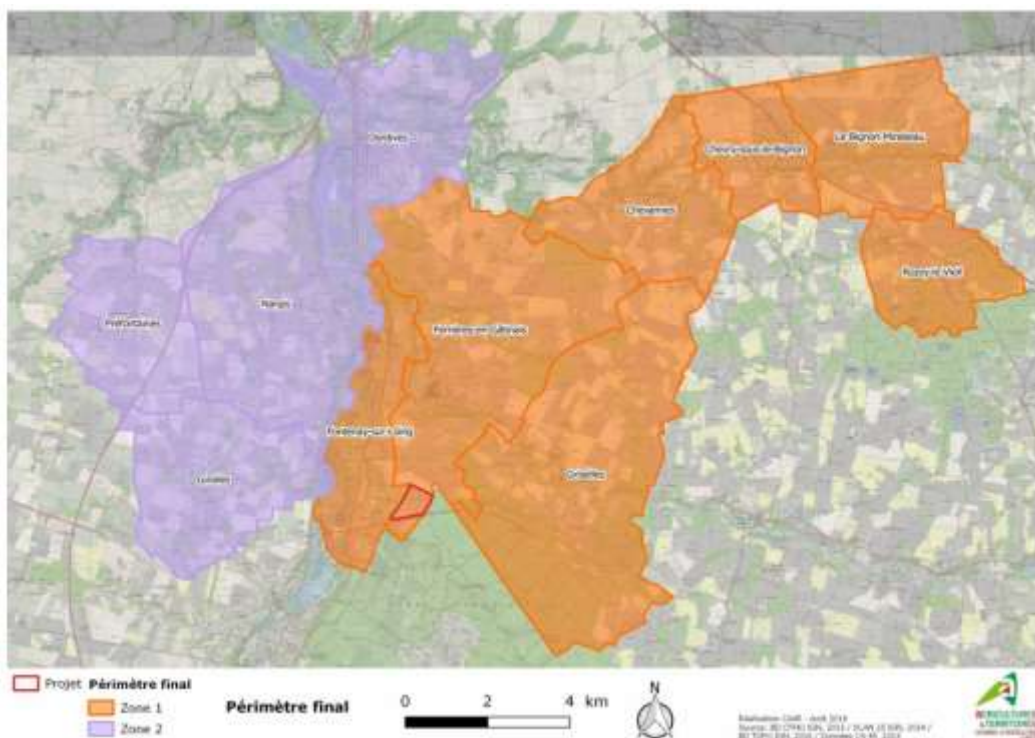
Parmi les grandes thématiques évoquées, celles qui ont le plus mobilisé les exploitants présents sont les suivantes :

- La méthanisation
- Le photovoltaïque
- La transformation des produits locaux
- L'eau
- L'achat de matériel en commun
- L'échange de foncier

Afin de développer certains des projets proposés deux sous-groupes ont été créés :

- La méthanisation et l'achat de matériel en commun
- Le photovoltaïque, l'eau et la transformation des produits locaux

L'échange de foncier n'a pas été abordé en sous-groupe car il concernait des agriculteurs relativement éloignés et principalement un intéressé.



- **Analyse des projets proposés par les exploitants et les opérateurs**

Pour chaque projet, une analyse a été réalisée sur les critères suivants :

- Le nombre d'agricultures potentiellement concernées,
- La concurrence avec des projets existants ou en cours,
- Le potentiel de création de valeur ajoutée sur le territoire,
- Le coût estimé du projet,
- Le nombre d'emplois générés,
- La facilité de mise en œuvre et de suivi.

Les résultats de cette première analyse sont présentés ci-dessous :

Critère \ Projet	Nombre d'agriculteurs	Concurrence	Valeur ajoutée	Coût	Emploi	Mise en œuvre
Mettre en place un méthaniseur	Favorable	Favorable	Favorable	Moins favorable	Favorable	Favorable
Mettre en place du photovoltaïque sur toiture	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable
Aide à l'acquisition de matériels collectifs	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable
Création de réserves d'irrigation	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable
Développement d'une nouvelle filière spécialisée (Plantes aromatiques, Quinoa...)	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable
Installer du photovoltaïque au sol	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable	Favorable

	Très favorable
	Favorable
	Peu favorable
	Moins favorable

Suite à cette analyse, le maître d'ouvrage a retenu de développer un projet possible à mettre en œuvre sur le territoire : l'accompagnement du développement de la méthanisation.

Le maître d'ouvrage de la ZAC Ecoparc propose une participation à hauteur de 215 000 €, soit 6% du coût d'investissement. Cette somme est proposée sous forme de prise de capital et donnera au porteur du projet un apport de trésorerie nécessaire afin de lancer le projet.

Le potentiel économique recréé sera donc de 73 714 € par an, grâce au projet.

Mesure	Enveloppe allouée	Valeur recrée par an
Mise en place d'un méthaniseur	215 000 €	73 714 €

VI - DEGOUY - NOTICE HYDRAULIQUE



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS



SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

Région	Centre Val de Loire
Département	Loiret (45)
Maitrise d'Ouvrage	S.C.I. VAILOG FRANCE
Opération	Ferrières en Gatinais (45) Zone d'Activités Économiques du Mardeleux

NOTE TECHNIQUE GESTION DES EAUX PLUVIALES

GESTION DES EAUX PLUVIALES

1 1 Preamble

Le projet porté par S.C.I VAILOG France se situe sur la commune de Ferrière en Gatinais dans le département du Loiret (45). L'opération intègre la zone d'activité du Mardeleux située entre l'autoroute A19 et la route N7. Le site est actuellement constitué de champs à vocation agricole.

L'aménagement envisagé génère une imperméabilisation partielle des surfaces. En vertu du plan de zonage annexé au PLU local, la gestion des eaux de ruissellement ou pluviales doit être gérée à la parcelle de façon autonome.

La présente note expose la méthodologie de gestion des eaux pluviales.

2 La gestion des eaux pluviales

L'assainissement du site est basé sur le principe de la séparation des eaux. Cela induit la nécessité de créer un double réseau pour gérer d'un côté les eaux pluviales et de l'autre, les eaux usées.

La gestion des eaux pluviales, et conformément au règlement d'assainissement, doit être entièrement autonome. Aucun collecteur public n'est implanté à proximité directe de l'opération ainsi qu'aucun émissaire naturel.

La gestion des eaux doit donc être exclusivement basée sur l'infiltration dans le sol.

Pour assurer une gestion qualitative des eaux pluviales, les eaux du site sont séparées en trois parties :

- Les eaux de ruissellement issues de la toiture et des espaces verts qui sont considérées comme propres et non polluées
- Les eaux issues du ruissellement de la voirie (chaussées et parkings) qui quant à elles sont potentiellement polluées par des hydrocarbures.
- Les eaux de ruissellement sur les voiries des eaux issues de l'extinction d'incendie et qui sont considérées comme polluées.

Pour les eaux de ruissellement de la toiture du bâtiment et des espaces verts, elles peuvent directement être infiltrées dans le sol via un épandage.

Pour les eaux de voirie, après avoir été collectées, elles doivent être dépolluées en passant par un ouvrage « séparateur à hydrocarbures » avant de pouvoir être épandues et infiltrées dans le sol.

Pour les eaux d'extinction, il en est tout autre puisque ces eaux sont considérées comme très polluées et doivent impérativement être confinées avant d'être pompées et dirigées vers un centre de traitement agréé pour y être dépolluées.

La conception du projet fait que les eaux d'extinction sont gérées par des ouvrages totalement indépendant de ceux destinés à la gestion des eaux pluviales. La notion d'eau d'extinction n'entre donc pas en compte dans les calculs qui suivent.

3 Plan des ouvrages

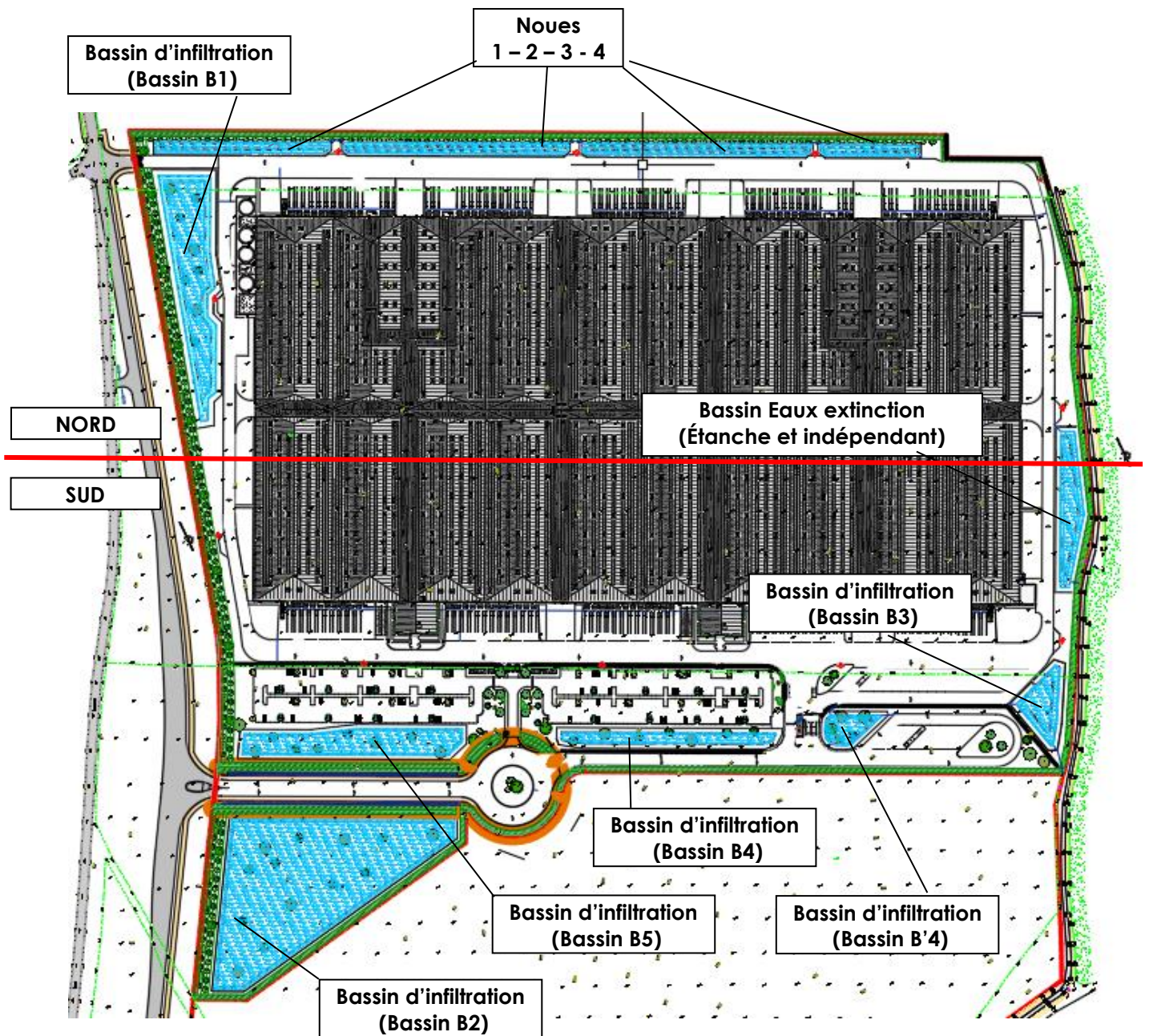


Fig.1 : répartition des bassins du site

4 Fonctionnement des ouvrages

Nous avons donc une gestion des eaux qui s'établit ainsi :

Partie Nord

- Eaux issues des toitures --- > collecte, épandage et infiltration (Noues 1, 2, 3)
- Eaux issues des espaces verts--- > collecte, épandage et infiltration (Noues 1, 2, 3)
- Eaux issues des voiries --- > collecte, traitement, épandage et infiltration (Noues 1, 2, 3)
- Eaux issues d'un incendie --- > collecte, confinement total (bassin dédié)

Les noues fonctionnent en parallèle et se déverse (principe de surverse) dans le bassin B1

Partie Sud

- Eaux issues des toitures --- > collecte, épandage et infiltration (Bassins B3, B4,B4' et B5)
- Eaux issues des espaces verts--- > collecte, épandage et infiltration (Bassins B3, B4,B4' et B5)
- Eaux issues des voiries --- > collecte, traitement, épandage et infiltration (Bassins B3, B4,B4' et B5)
- Eaux issues d'un incendie --- > collecte, confinement total (bassin dédié)

Le bassin B3 se déverse (en surverse) dans le bassin B4'. --> fonctionnement en série

Le bassin B4' se déverse (en surverse) dans le bassin B4 --> fonctionnement en série

Le bassin B4 se déverse (en surverse) dans le bassin B5--> fonctionnement en série

Le bassin B5 est raccordé au bassin B2 --> fonctionnement en parallèle

5 Paramètres de gestion des eaux pluviales

5.1 Paramètres régionaux

La gestion des eaux respecte les prescriptions publiées par la DDT du Département du Loiret dans le « Le Guide de L'Assainissement » publié en juillet 2008.

Les paramètres imposés sont les suivants :

- Période de retour de pluie : 30 ans pour les zones industrielles
- Coefficient de sécurité à appliquer sur les débits de fuite 50 %
- Coefficients de ruissellement compris entre 0.9 et 1 pour les toitures et voiries
- Coefficients de ruissellement compris entre 0.05 et 0.35 pour les espaces verts

5.2 Paramètres locaux

D'autre part, dans le cadre des pré-études, Antea Group a réalisé en juin 2018 des essais géotechniques pour définir les capacités du sol à recevoir des eaux et ainsi définir le coefficient d'infiltration du sol.

Il a été mené une étude géotechnique de type G1 avec réalisation d'essais d'infiltration de type Porchet qui a permis de mettre en évidence des vitesses d'infiltration comprises entre $1,4 \cdot 10^{-4}$ et $1,4 \cdot 10^{-5}$ m/s et fixant une valeur de base à $k = 10^{-5}$ m/s.

La vitesse d'infiltration étant relativement faible, il est indispensable de dimensionner des ouvrages de régulation ou bassins pour créer une liaison entre la collecte et l'infiltration.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages se fera avec les coefficients de Montana communiqués par la station météorologique d'Orléans. Ces derniers permettent de caractériser l'intensité de la pluie pour la période de retour considérée. Le temp de remplissage étant fixé à 11 heures, les coefficients de Montana pris en considération sont ceux applicables sur la frange allant de 6 à 24 h.

6 Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux

Tous les calculs de dimensionnement sont réalisés à partir du Mémento Technique 2017 intitulé « Conception et dimensionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales et de collecte des eaux usées » édité par l'Astee.

Zone Nord

Les noues et le bassin B1 étant en parallèle, il est calculé un volume global de rétention.

La fiche synthétique est la suivante :

<u>Région</u>	Centre-Val-de-Loire
<u>Département</u>	Loiret (45)
<u>Maitre d'Ouvrage</u>	Communauté de Communes des Quatres Vallées
<u>Opération</u>	Ferrières en Gatinais (45) Zone d'Activités Economiques du Mard

Dimensionnement d'un bassin de rétention / régulation

<u>Référence de l'ouvrage</u>	Note de calcul Volume noues (1,2,3 et 4) et bassin B1			
<u>Méthode</u>	Méthode dite "des pluies" Memento technique 2017 édité par ASTEE https://www.astee.org/publications/memento-technique-2017/			
<u>Surface active</u>				
Surface totale	S =	77 603.00	m ² ou	7.76 Ha
Coefficient d'apport	C _a =	0.98		
Surface active	S _a =	75695.00	m ² ou	7.5695 Ha
<u>Débit de fuite</u>				
Consigne	k =	0.00001	l/s/Ha	
Coefficient de sécurité		50%		
Débit de fuite	Q _f =	0.01157	l/s sécurisé	11.57 l/s retenu
<u>Pluie de référence</u>				
Durée	d =	1240	min	20.7 heures
Hauteur d'eau Fixée par	H _e =	0.00	mm	
Période de retour		30	ans	
Coefficients de Montana Station météo Orléans (45)	d mini (min)=	360	d max (min) =	1440
		a(t)	b(t)	
		17.53	0.82	
<u>Temps de remplissage</u>				
Durée remplissage maxi	T _m =	1240.1	min ou	20.7 heures
<u>Volume maxi</u>				
Volume maxi brut	V _m =	3921.802	m ³	
Coefficient à appliquer		0%		
Volume maxi net	V _m =	3921.802	m ³ arrondi à	3922 m ³
<u>Temps de vidange</u>				
Temps de vidange maxi	Tv _{max} =	10038	min ou	167.3 heures
Temps de vidange mini	Tv _{mini} =	5650	min ou	94.2 heures

Zone Sud

Tous les bassins, B3, B4, B4', et B5 fonctionnent en parallèle. Un volume de rétention global peut être calculé.

La note de calcul synthétique est la suivante :

<u>Région</u>	Centre-Val-de-Loire
<u>Département</u>	Loiret (45)
<u>Maitre d'Ouvrage</u>	Communauté de Communes des Quatres Vallées
<u>Opération</u>	Ferrières en Gatinais (45) Zone d'Activités Economiques du Mardi

Dimensionnement d'un bassin de rétention / régulation

<u>Référence de l'ouvrage</u>	Note de calcul Volume de rétention bassins B2, B3, B4, B4', et B5			
<u>Méthode</u>	Méthode dite "des pluies" Memento technique 2017 édité par ASTEE https://www.astee.org/publications/memento-technique-2017/			
<u>Surface active</u>				
Surface totale	$S = 101\,080.00$	m ² ou	10.11	Ha
Coefficient d'apport	$C_a = 0.96$			
Surface active	$S_a = 96914.40$	m ² ou	9.69144	Ha
<u>Débit de fuite</u>				
Consigne	$k = 0.00001$	l/s/ha		
Coefficient de sécurité	50%			
Débit de fuite	$Q_f = 0.01839$	l/s sécurisé	18.39	l/s retenu
<u>Pluie de référence</u>				
Durée	$d = 953$	min	15.9	heures
Hauteur d'eau	$H_e = 0.00$	mm		
Fixée par				
Période de retour	30	ans		
Coefficients de Montana Station météo Orléans (45)	$d_{\text{mini}} (\text{min}) =$	360	$d_{\text{max}} (\text{min}) =$	1440
		a(t)	b(t)	
		17.53	0.82	
<u>Temps de remplissage</u>				
Durée remplissage maxi	$T_m = 952.6$	min ou	15.9	heures
<u>Volume maxi</u>				
Volume maxi brut	$V_m = 4788.381$	m ³		
Coefficient à appliquer	0%			
Volume maxi net	$V_m = 4788.381$	m ³ arrondi à	4789	m ³
<u>Temps de vidange</u>				
Temps de vidange maxi	$T_{v_{\text{max}}} = 7711$	min ou	128.5	heures
Temps de vidange mini	$T_{v_{\text{mini}}} = 4340$	min ou	72.3	heures

7 Conception

Le site comportera un réseau unique pour la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées et épurées avant d'être déversées dans les ouvrages d'infiltration.

Pour la partie Nord de l'opération, la gestion des eaux sera assurée avec les ouvrages du type noue (1 – 2 – 3 – 4) et un bassin (B1)

Le volume total utile de ces ouvrages est de 3 922 m³

Pour la partie Sud, la gestion des eaux de ruissellement est assurée par une succession de bassins en parallèle (B3, B4, B4' et B5) dont le volume total utile est de 4 789 m³.

VII - PC 16-1 - ARMOEN - ATTESTATION RT2012



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS



SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

***Formulaire d'attestation de la prise en compte de la
réglementation thermique au dépôt de la demande de
permis de construire et, pour les bâtiments de plus de
1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité***

*(uniquement dans le cas d'une opération dont
la date de dépôt de PC est supérieure ou égale au 1/1/2015)*

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité

Je soussigné : Mr. ERIC VERON

représentant de la société S.C.I. VAILOG FRANCE

situé à :

Adresse	20 Rue Brunel		
Code postal	75017	Localité	PARIS

Agissant en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'œuvre(*), si le maître d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération de construction suivante :

Plateforme logistique

Située à :

Adresse	ECO-PARC		
Code postal	45210	Localité	ECO-PARC de Ferrières en Gatinais

Référence(s) cadastrale(s) : Section YE référence 10p

Coordonnées du maître d'œuvre (optionnel) :-

Adresse	-		
Code postal	-	Localité	-

Atteste que :

Selon les prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, au moment du dépôt de permis de construire :

- Disposition 1 : L'opération de construction suscitée a fait l'objet d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie (bâtiment de plus de 1000 m²)
- Disposition 2 : L'opération de construction suscitée prend en compte la réglementation thermique.

Les éléments ci-après apportent les précisions nécessaires à la justification des dispositions 1 et 2.

(*) Au sens du présent document, par maître d'œuvre, on entend : architecte, bureau d'études thermiques, promoteur ou constructeur.

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité
Eco Parc ferrières en gatinais

DISPOSITION 1 : ETUDE DE FAISABILITE POUR LES BATIMENTS DE PLUS DE 1000 M²

Après lecture des conclusions de l'étude de faisabilité, le maître d'ouvrage a réalisé les choix d'approvisionnement en énergie suivant :

(Écrire ci-dessous, les conclusions de l'étude de faisabilité et la justification des choix d'approvisionnement, conformément à l'article R. 111-22-1 du code de la construction et de l'habitation)

Installation solaire photovoltaïque prévu sur le toit du bâtiment principal
.....
.....
.....
.....

En particulier, pour le système pressenti après réalisation de l'étude de faisabilité, on précise les éléments suivants, issus de l'étude de faisabilité et conformément à l'article 3 de l'arrêté du 18 décembre 2007 :

Valeur de la consommation d'énergie du bâtiment, compte tenu des systèmes pressentis pour les usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires, déduction faite de la production locale d'électricité à demeure, en kWh d'énergie primaire par m ² et par an :	83.50
Coût annuel d'exploitation du bâtiment, compte tenu des systèmes pressentis pour les usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires, déduction faite de la production locale d'électricité à demeure, en euros :	5000.00

DISPOSITION 2 : REGLEMENTATION THERMIQUE

Chapitre 1 : Données administratives

Surface du bâtiment

Valeur de la surface thermique au sens de la RT (S _{RT}) en m ²	2116.00
Valeur de la surface habitable (SHAB) en m ² (maison individuelle ou accolée et bâtiment collectif d'habitation)	0.00
Valeur de la S _{RT} en m ² du bâtiment existant (dans le cas des extensions ou surélévation)	-

Chapitre 2 : Exigences de résultat

Besoin bioclimatique conventionnel

Bbio :	105.00	Bbio _{max} :	140.00
Bbio ≤ Bbio _{max} :	OUI		



Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité

Chapitre 4 : Energie renouvelable envisagée

Capteurs solaires thermiques	NON
Bois énergie	NON
Panneaux solaires photovoltaïques	OUI
Raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération	NON
Autres (<i>préciser</i>)	NON

La personne ayant réalisé l'attestation :

Le :

06/07/2021

ARMOËN
GROUPE NEPSEN
39 rue de la Villeneuve, Bât. Pen Men - 56100 LORIENT
Tél : 09 82 53 09 68 - contact@armoën.fr
b664f38ab98f555fad673aeca772e83e - V3.94
www.nepsen.fr

VIII - CC4V - AUTORISATION A DEPOSER UNE DEMANDE DE PERMIS
DE CONSTRUIRE



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS



SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° de délibération :

2019/12/20

Date de convocation du

Conseil Communautaire :

13/12/2019

Nombre de Conseillers :

En exercice : 46

Présents : 37

Absents : 2

Pouvoirs : 7

Votants : 44

Résultats du vote

Pour : 44

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille dix-neuf, le Jeudi dix-neuf décembre, à dix-neuf heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes des Quatre Vallées dûment convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil de Ferrières-en-Gâtinais, sous la présidence de Monsieur Gérard LARCHERON, Président.

Présents : Mr Jean-Luc D'HAEGER, Mr Jean-Claude DELLION, Mr Jean-Michel BOUQUET, Mme Isabelle MARTIN, Mr Jean-Paul HORNEZ, Mr Maxime CANELA, Mme Jacqueline BESSE-DESMOULIÈRES, Mr Pierre DELION, Mr Jean BERTHAUD, Mme Mirela DENYS, Mme Sophie VRAI, Mr Guy DUSOULIER, Mr Frédéric NERAUD, Mr Gérard LARCHERON, Mme Claudette THOMAS, Mr Jacques DUCHEMIN, Mme Nathalie ROUX, Mr Alain BEAUNIER, Mr Jean-Claude GRISARD, Mme Nadia MARTIN, Mme Evelyne LEFEUVRE, M. Jacquie GRISARD, Mr Pascal DROUIN, Mr Rémi DURAND, Mr Gérard GUIDAT, Mr Edmond LAUX, Mr Éric BUTTET, Mr Jacky BERTON, Mr Patrick RIGAULT, Mme Annie BARTHOD-THONNOT, Mr Pascal DE TEMMERMAN, Mme Martine NORET (suppléante de M. Michel HARANG), Mr Jacques HUC, Mme Chantal PONTLEVE, M. Claude LELIEVRE, Mr Henri MOLINIER, Mr Daniel MELZASSARD.

Absents excusés et représentés : Mr Christian MONIN a donné pouvoir à Mme Sophie VRAI, Mme Elisabeth CHAMAILLE a donné pouvoir à Mr Guy DUSOULIER, M Luc PISSIS a donné pouvoir à Mr Jean BERTHAUD, Mme Sylvie COSTA a donné pouvoir à Mr Gérard LARCHERON, Mme Monique PICARD a donné pouvoir à Mr Jacques DUCHEMIN, Mr Didier DEVIN a donné pouvoir à Mme Nadia MARTIN, Mr Thierry BRIQUET a donné pouvoir à Mme Evelyne LEFEUVRE.

Absents excusés: Mr Hubert DECAUDIN, Mr Edouard GARREAU.

Mme Chantal PONTLEVE est élue secrétaire de séance.

Certifié exécutoire

Date d'affichage :

OBJET : AUTORISATION A VAILOG DE DEPOSER UN PERMIS DE CONSTRUIRE

2019/12/20

Suite aux présentations des possibilités foncières auprès d'investisseurs par l'agence Loire et Orléans éco, un investisseur-construction VAILOG a fait part de son intérêt pour l'Eco parc de Ferrières en Gâtinais auprès de la CC4V.

Un courrier daté du 22/08/2019, acte une proposition chiffrée pour l'ensemble des terrains aménagés sur l'Eco parc de Ferrières en Gâtinais. Toutefois, cette offre étant dépendante de l'engagement de réaliser la voie directe à l'A19 qui n'est pas chiffrée précisément par un maître d'œuvre, une promesse de vente ne peut être signée.

Considérant la volonté d'avancer de l'investisseur avec un dépôt du permis de construire pour un ensemble immobilier de 120 000 m² cela nécessite d'avoir l'accord de la CC4V sur un dépôt de permis de construire et un dossier de demande d'autorisation d'exploiter qui comprend le dossier loi sur l'eau.

Il est proposé au conseil de communauté

-D'AUTORISER la société VAILOG à déposer un dossier de permis de construire et un dossier de demande d'autorisation d'exploiter qui comprend un dossier loi sur l'eau sur les parcelles qui sont propriétés de la CC4V sur l'Eco parc de Ferrières en Gâtinais.

-D'AUTORISER le président à négocier dans l'intérêt de la CC4V la vente desdites parcelles

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil de Communauté, à l'unanimité,**

-AUTORISE la société VAILOG à déposer un dossier de permis de construire et un dossier de demande d'autorisation d'exploiter qui comprend un dossier loi sur l'eau sur les parcelles qui sont propriétés de la CC4V sur l'Eco parc de Ferrières en Gâtinais.

-AUTORISE le président à négocier dans l'intérêt de la CC4V la vente desdites parcelles.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication.

Pour Le Président empêché,
Le Vice-Président délégué



IX - PC30 - CC4V - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS
ET ANNEXES



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS



SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

ZAC de l'Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais



Document en date du 28 Avril 2020

Présentée par



Agence Paris Centre Normandie
Pôle Aménagement du Territoire
Antony Parc I, 2-6 place du Général de Gaulle
92160 Antony



Communauté de communes des Quatre Vallées
4 Place Saint-Macé
45210 Ferrières-en-Gâtinais

*pour prise de connaissance,
pour acceptation,*

[Signature]
ERIC VERON

Sommaire

PREAMBULE	4
<i>ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</i>	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS	5
<i>ARTICLE 2 – PRISE DE POSSESSION</i>	5
<i>ARTICLE 3 – DELAIS D’EXECUTION</i>	5
<i>ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS</i>	5
<i>ARTICLE 5 – SANCTIONS A L’EGARD DU CONSTRUCTEUR</i>	5
<i>ARTICLE 6 – VENTES – PARTAGES DES TERRAINS CEDES</i>	6
<i>ARTICLE 7 – NULLITE</i>	6
<i>ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTIEN DE L’AFFECTATION PREVUE</i>	6
CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES	7
<i>ARTICLE 9 – RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS</i>	7
<i>ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES</i>	7
<i>ARTICLE 11 – PAIEMENT DU PRIX – FRAIS – HONORAIRES</i>	7
<i>ARTICLE 12 – REMISE DES TITRES</i>	Erreur ! Signet non défini.
<i>ARTICLE 13 – RESERVE DE PRIVILEGE</i>	7
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS	8
CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS	8
<i>ARTICLE 14 – OBLIGATIONS DE L’AMENAGEUR</i>	8
<i>ARTICLE 15 – VOIRIE ET ESPACES LIBRES PUBLICS</i>	9
CHAPITRE II – TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS	10
<i>ARTICLE 16 – LIMITES DE PRESTATIONS</i>	10
<i>ARTICLE 17 – BORNAGE, CLOTURES</i>	16
<i>ARTICLE 18 – SANCTIONS A L’EGARD DE L’AMENAGEUR</i>	16
<i>ARTICLE 19 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS</i>	16
<i>ARTICLE 20 – ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX</i>	16
<i>ARTICLE 21 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR</i>	16
CHAPITRE II – PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	18

<i>ARTICLE 22 – PRESCRIPTIONS URBAINES.....</i>	18
<i>ARTICLE 23 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....</i>	18
<i>ARTICLE 24 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES</i>	19
TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D’INTERET GENERAL	28
<i>ARTICLE 25 – CHANTIER PROPRE</i>	28
<i>ARTICLE 26 – CLAUSE D’INSERTION SOCIALE.....</i>	28
<i>ARTICLE 27 – USAGE ET ENTRETIEN DES ESPACES PRIVATIFS ET PUBLICS</i>	28
<i>ARTICLE 28 – TENUE GENERALE</i>	29
<i>ARTICLE 29 – ASSURANCE</i>	29
<i>ARTICLE 30 – LITIGES, SUBROGATION</i>	29
<i>ARTICLE 31 – ACHEVEMENT DE LA ZAC</i>	29
<i>ARTICLE 32 – ARTICLE L. 311-6 DU CODE DE L’URBANISME ET CONSTRUCTIBILITE DES LOTS</i>	29
<i>ARTICLE 33 – ELECTION DE DOMICILE</i>	30
<i>ARTICLE 34 – CONDITIONS DE LA CESSION</i>	30
<i>ANNEXE : ETUDE GEOTECHNIQUE.....</i>	Erreur ! Signet non défini.

Gue *h*

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1. La Communauté de communes des 4 Vallées (CC4V) est désignée « l'AMENAGEUR » pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais, sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais (45).

1.2. La société dénommée « **VAILOG** » identifiée au SIREN sous le numéro **849 936 539** et immatriculée au RCS de **PARIS** est désignée « le CONSTRUCTEUR »

1.2. Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il est divisé en 3 titres :

- Le titre I comprend les dispositions générales déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique : elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L21-3 du Code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations réciproques de l'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions imposées au CONSTRUCTEUR.
- Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3. Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable au CONSTRUCTEUR, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires à quelque titre que ce soit.

Le présent CCCT comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'AMENAGEUR, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4. La Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais est située sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais. Elle recouvre une superficie d'environ 47,7 hectares.

Le site est classé, en zone AUIm au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ferrières-en-Gâtinais. La zone AUIm comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) le Mardeleux.

Le règlement de la zone, son document graphique et l'OAP prévalent sur le présent CCCT.

Le présent cahier des charges est applicable aux lots 1 et 2 de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais matérialisé ci-après à l'article 14.

1.5. L'AMENAGEUR s'engage à réaliser les opérations d'aménagement et d'équipement public de la ZAC conformément aux objectifs et à la programmation définie dans l'OAP de la zone du PLU et du dossier de réalisation de ZAC.

1.6. Le présent cahier des charges précise la répartition du programme des équipements à charge de l'aménageur et ceux incombant aux constructeurs acquéreur de la partie cessible de la ZAC qui peuvent conduire à la viabilisation des lots.

Il sera annexé par les soins du Notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou de cessions successives.

GA

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS

ARTICLE 2 – PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

ARTICLE 3 – DELAIS D'EXECUTION

L'AMENAGEUR s'engage à :

- 1) Travaux Phase 1 : A compter de l'acte de cession de lot, assurer l'accessibilité et la desserte en réseaux permettant au CONSTRUCTEUR d'entreprendre les travaux de construction
- 2) Travaux Phase 2 : dans les 12 mois à compter de l'acte de cession, avoir achevé les travaux d'aménagement de la ZAC ci-décrits

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- 3) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 24 mois à compter de la date de l'acte de vente du lot correspondant..
- 4) Rendre opérationnelle l'exploitation par un bâtiment dans un délai de 36 mois à compter soit de la délivrance du permis de construire et de l'ensemble des autorisations administratives exécutoires, définitifs et purgées de tous recours nécessaires au projet, soit à compter de la date de l'acte de vente du lot correspondant. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR ou le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

L'état d'urgence sanitaire est considéré comme constitutif d'un cas de force majeure.

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

Une prorogation exceptionnelle peut également être délivrée par l'AMENAGEUR.

ARTICLE 5 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 3 et sauf cas de prorogation éventuelle ou conventionnelle entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 30 jours. Passé ce délai, l'AMENAGEUR aura le choix :

Glac *R*

- a) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains pour ::
- Non-conformité avec l'une des dispositions du CCCT qui aura été notifiée par l'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 30 jours franc à dater de la notification ;
 - Non-respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

- b) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du CCCT, de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- Au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux ;
- Au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La valeur des dommages, la plus-value ou la moins-value visé à l'article 5 sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 6 – VENTES – PARTAGES DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues. Dans cette hypothèse aucun agrément préalable de l'acquéreur par l'AMENAGEUR n'est requis.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné. Dans cette hypothèse, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par l'AMENAGEUR.

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967 sans agrément préalable de l'acquéreur par l'AMENAGEUR.

ARTICLE 7 – NULLITE

Les actes de cession ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé l'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 – RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR veillera à l'application des clauses du présent CCCT.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de l'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, l'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût de la voirie et des réseaux jusqu'à la partie cessible de la ZAC (l'entrée centrale conduisant aux lots 1 et 2).

Il est ici rappelé que, les constructions édifiées dans la ZAC l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais sont exonérées du paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) pour la part communale ou intercommunale.

ARTICLE 11 – PAIEMENT DU PRIX – FRAIS – HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

- 1) Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire,
- 2) En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,
- 3) Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée.

ARTICLE 13 – RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

Geo *l*

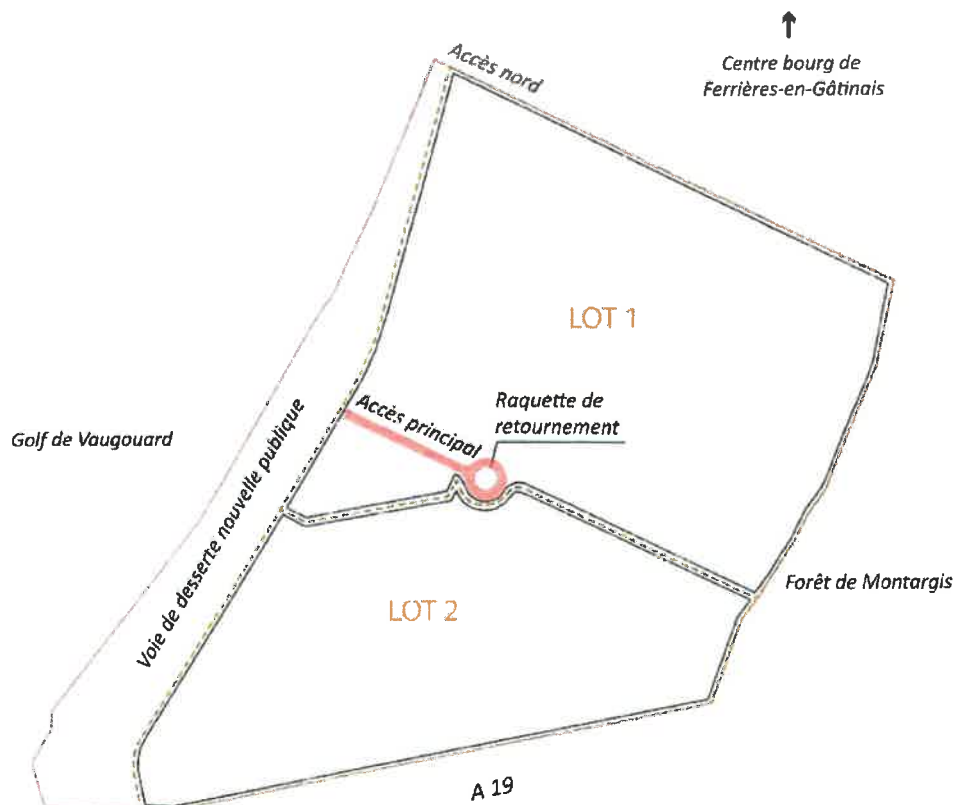
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS

CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

La ZAC fait l'objet d'un programme d'aménagement qui comprend la réalisation d'une voie de desserte nouvelle publique et équipée des réseaux nécessaires à la viabilisation de la partie cessible de la ZAC. Elle correspond à la déviation de la voie existante longeant le golf. Cette voie sera réalisée par L'AMENAGEUR jusqu'en limite de la partie cessible.

La partie cessible La ZAC fait l'objet d'un programme d'aménagement constituée d'une voie interne primaire équipée des réseaux nécessaires à la viabilisation des lots. Ce programme est à charge de l'acquéreur ou constructeur. Son contenu est précisé à l'article 15.



LEGENDE

 Périmètre de ZAC

 Partie de la ZAC cessible



Voie à la charge du constructeur:
accès principal et raquette de retournement

Plan de répartition des aménagements de la ZAC

Gla R

L'AMENAGEUR exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

L'échelonnement des travaux dus à ce titre par l'AMENAGEUR sont définies ci-après.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'AMENAGEUR s'engage à exécuter :

- Dans les **6 mois** de la cession de la parcelle, la voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive permettant l'accès principal à la parcelle cédée. Il s'engage d'autre part à réaliser l'ensemble des réseaux en limite de chaque lot selon les caractéristiques décrites au chapitre II.
- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
- La voirie définitive dans un délai de **12 mois** après la date de démarrage effectif des travaux de construction des bâtiments.

Selon le schéma figurant au présent article, le CONSTRUCTEUR du lot 1 s'engage à consentir toutes les servitudes d'accès au lot 2, de sorte que la voie d'accès principal au lot 1 puisse garantir en toutes circonstances un accès au lot 2.

ARTICLE 15 – VOIRIE ET ESPACES LIBRES PUBLICS

L'aménageur s'engage à réaliser une voirie de déviation de la voie existante équipée d'une chaussée lourde d'un minimum de 7 m de large accompagnée d'une piste cyclable, d'un fossé d'assainissement et des réseaux divers.

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, l'AMENAGEUR pourra interdire au public, et notamment aux CONSTRUCTEURS, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

CHAPITRE II – TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

ARTICLE 16 – LIMITES DE PRESTATIONS

Les ouvrages à la charge de l'AMENAGEUR seront réalisés par la CC4V, conformément au plan de réalisation de la ZAC.

16.1. Généralités

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR remettra au CONSTRUCTEUR le plan de division, de bornage et le plan de récolement de ses ouvrages, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">- plans de voirie avec nivellement,- plans de coordination des réseaux,- plan des aménagements extérieurs,- localisation des accès aux lots. <p>L'AMENAGEUR remettra également au CONSTRUCTEUR l'étude de sol du site à titre d'information.</p> <p>L'AMENAGEUR livrera le terrain libéré de toute occupation, et toute construction superficielle et des revêtements de voirie.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR prend le terrain en l'état. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des arbres et végétaux qui pourraient exister sur le terrain cédé.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu de respecter l'ensemble des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères prévues dans le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains et ses annexes.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de la viabilisation à l'intérieur de la partie cessible et de l'aménagement dans son lot de toutes les infrastructures, y compris celles non décrites dans cet article. Il s'assurera de la concordance entre les ouvrages réalisés par l'AMENAGEUR et les cotes de niveau qu'il aura retenues pour ses propres aménagements et constructions.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera toutes les réfections de voiries et d'espaces publics suite au chantier.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR prendra assise avec les concessionnaires pour les dispositions constructives à mettre en œuvre pour l'aménagement intérieur de la totalité de la partie cessible et le raccordement du bâtiment aux réseaux.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est informé des niveaux de voirie et réseaux projetés en limite de la partie cessible et de l'altimétrie du terrain naturel. Il s'assure de la compatibilité de son projet avec ces ouvrages, sans pouvoirs porter aucune réclamation à ce sujet.</p>

16.2. Voiries et voirie provisoire

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise les voies publiques extérieures à la partie cessible de la ZAC. Elles comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none">- La voie de desserte nouvelle jusqu'à son raccordement à la voie interne à la partie cessible qui dessert les lots privés.- L'accès nord de desserte de chantier et de sécurité. Cet accès sera réalisé provisoirement en grave calcaire.	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les aménagements nécessaires à la desserte de la partie cessible et de son lot à partir des voiries réalisées par l'AMENAGEUR.</p> <p>Le revêtement définitif des voies secondaires étant réalisé avant le démarrage des chantiers des constructions privées, toutes réparations du domaine public suite aux dégradations causées par les chantiers de constructions privées resteront à la charge des CONSTRUCTEURS.</p>

Gher 25

	<p>Il réalisera également toutes les réfections de chaussées et d'espaces publics consécutives à la réalisation de ses ouvrages de branchement.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les aménagements de voirie nécessaires à l'accessibilité de son lot par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engin).</p> <p>Le CONSTRUCTEUR utilisera les voies existantes comme voies de chantier. Après travaux, les voies seront restaurées à l'identique par le CONSTRUCTEUR et à ses frais.</p>
--	--

16.3. Cheminements piétonniers, trottoirs et espaces verts

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise les aménagements et cheminements nécessaires à la desserte des espaces publics.</p> <p>Les circulations piétonnes et/ou cycles le long des voies publiques seront réalisées par l'AMENAGEUR.</p>	<p>Les aménagements intérieurs aux lots privatifs sont à la charge du CONSTRUCTEUR.</p> <p>Les cheminements piétons, trottoirs et espaces verts à l'intérieur de la partie cessible et dans son lot seront réalisés par le CONSTRUCTEUR.</p>

16.4. Stationnements publics et privés

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Il n'est pas prévu par L'AMENAGEUR de créer des places de stationnements sur la voirie publique de la ZAC.</p>	<p>Les installations de stationnement à l'intérieur de la partie cessible sont à la charge du CONSTRUCTEUR, suivant les indications définies au document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>La position et le nombre de places de stationnement sur les lots privés se référeront aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR doit prévoir la possibilité de mise en œuvre de stationnements dédiés au covoiturage, au voitures électriques et vélos en amont de l'entreprise.</p>

16.5. Accès aux parkings privés

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Sans objet pour L'AMENAGEUR.</p>	<p>Les accès aux parkings privés sont à la charge du CONSTRUCTEUR</p>

16.6. Accès aux bâtiments

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
	<p>Les accès aux entrées des bâtiments sont à la charge du CONSTRUCTEUR et doivent être réalisés dans l'emprise de son lot privatif.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR devra veiller, notamment en agissant auprès de ses entrepreneurs et ouvriers, au maintien en bon état des ouvrages communs (voies, réseaux, plantations, espaces verts...), pendant la construction de son projet.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu, avant le démarrage du chantier, de protéger provisoirement, l'entrée du lot, au moyen d'un film polyane recouvert d'une couche de sable ou calcaire, ou tout autre procédé équivalent.</p> <p>En cas de défaillance, l'AMENAGEUR après l'avoir dûment constaté, adressera une mise en demeure au contrevenant et en cas de non-réalisation, fera procéder aux travaux de réparation ou de nettoyage aux frais du CONSTRUCTEUR.</p>

16.7. Assainissement des Eaux Usées

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur sera réalisé par l'AMENAGEUR dans l'emprise publique des voies ou cheminements piétons et espaces verts jusqu'en limite de lot.</p> <p>L'AMENAGEUR indiquera au CONSTRUCTEUR la position des regards de branchement dans lesquels il pourra se raccorder ainsi que les côtes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards, qui seront fournis et posés par l'AMENAGEUR hors de la partie cessible.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera les regards de branchement sur le domaine public avec une antenne de raccordement.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées à partir de l'antenne de raccordement en attente. Ces canalisations seront dimensionnées pour permettre le raccordement et l'évacuation de l'ensemble de la partie cessible (Lot 1 et du Lot 2).</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les travaux d'assainissement à l'intérieur des lots et des bâtiments.</p> <p>Aucun raccordement direct des eaux usées de type industrielle ou de process ne sera autorisé dans le réseau d'assainissement de la ZAC conformément au règlement d'assainissement en vigueur.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.</p>

16.8. Assainissement des Eaux Pluviales

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur de la partie publique de la ZAC sera réalisé par l'AMENAGEUR en bordure des voies ou cheminements piétons qu'il réalise, sous forme de noues de collecte et/ou de bassins de rétention/infiltration prévus dans les espaces verts.</p>	<p>Il sera prévu un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément au dossier de Loi sur l'eau de la ZAC.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser pour l'ensemble des équipements de voirie de la partie cessible et pour son lot ses propres réseaux d'assainissement. Il</p>

	<p>réalise les noues et bassins de rétention /infiltration correspondants aux dispositions techniques du dossier de Loi sur l'eau de la ZAC.</p> <p>Il s'assurera de prévoir les dispositifs de traitement des pollutions éventuelles par l'intermédiaire de séparateur d'hydrocarbures types déboueurs déshuileurs dimensionnés en conséquence.</p> <p>Seules les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement privatif.</p> <p>Aucune prestation en domaine public ne sera à réaliser par le constructeur.</p> <p>La CC4V, ou son concessionnaire, pourra faire des visites de conformité des installations des dispositifs d'assainissement des ouvrages de la partie cessible et des lots.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR sera tenu d'entretenir le réseau d'assainissement à l'intérieur de la partie cessible et de son lot afin d'éviter la saturation du réseau de collecte et le dépôt de pollutions éventuelles notamment dans le cas d'une collecte à ciel ouvert.</p>
--	---

16.9. Réseau d'adduction d'eau potable et de défense incendie

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Des conduites nouvelles seront posées sous les voiries ou espaces publics projetés de la ZAC par l'entreprise ou le concessionnaire du réseau à la charge de l'AMENAGEUR.</p> <p>Les travaux relevant du futur domaine public à l'extérieur de la partie cessible et des lots sont à la charge de l'AMENAGEUR.</p> <p>Le réseau structurant de la voie nouvelle sera réalisé à l'aide d'une canalisation principale jusqu'en limite de lot.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera les antennes pour desservir la partie cessible.</p> <p>L'implantation des poteaux d'incendie à créer sera coordonnée par les services de sécurité incendie.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous travaux de distribution intérieure de la partie cessible et des Lots 1 et 2 suivant les préconisations techniques du concessionnaire et des services de sécurité pour la défense incendie.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le fermier du concessionnaire du réseau à la charge du CONSTRUCTEUR et sur sa demande.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>Les poteaux d'incendie éventuellement nécessaires dans l'emprise de la partie cessible et des lots seront réalisés par le CONSTRUCTEUR et à sa charge.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu de réaliser ou faire réaliser les essais de pression et des tests d'hygiène sur les réseaux qu'il réalise.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera la demande auprès du concessionnaire pour la mise en place du ou des compteur(s) sur domaine privé.</p>

Gle l

16.10. Alimentation gaz

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>Des conduites nouvelles seront posées sous les voiries ou espaces publics projetés de la ZAC jusqu'en limite de lot par l'entreprise ou le concessionnaire du réseau à la charge de l'AMENAGEUR.</p> <p>Les travaux relevant du futur domaine public à l'extérieur de la partie cessible et des lots sont à la charge de l'AMENAGEUR.</p> <p>Le réseau structurant de la voie nouvelle sera réalisé à l'aide d'une canalisation principale.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera l'antenne pour desservir la partie cessible suivant la faisabilité indiquée par le concessionnaire et l'accord du CONSTRUCTEUR.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR s'il le souhaite réalisera, à sa charge, le réseau d'alimentation gaz dans la partie cessible et le lot privé suivant les préconisations de GRDF.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge du CONSTRUCTEUR et sur sa demande.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>Les diamètres des tuyaux de raccordement seront indiqués par le concessionnaire du réseau en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiqués par le CONSTRUCTEUR.</p>

16.11. Alimentation électrique

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de desserte et alimentation sur le domaine public dans le cadre d'une convention restant à passer avec Enedis. Des conduites nouvelles seront posées sous les voiries ou espaces publics projetés de la ZAC jusqu'en limite de lot.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalise l'ensemble des travaux de desserte et alimentation sur la partie cessible et son lot suivant les préconisations d'Enedis.</p>

16.12. Téléphone

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau téléphonique dans l'emprise des voies du domaine public jusqu'en limite de lot. Il réalise la mise en place des chambres de tirage dont les implantations seront indiquées au CONSTRUCTEUR.</p> <p>Les chambres de tirage seront posées au plus près des limites de la partie cessible, et le réseau sera amené jusqu'en limite de lot.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé par l'AMENAGEUR jusqu'en limite de la partie cessible suivant l'accord technique du concessionnaire du réseau.</p> <p>Ce raccordement est à la charge du CONSTRUCTEUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite de la partie cessible et du lot privé.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à sa partie privative et à ses constructions.</p>

16.13. Fibre optique

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de fibre optique dans l'emprise des voies publiques qu'il réalise jusqu'en limite de lot, ainsi que la mise en place des chambres de tirage</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé en limite de la partie cessible par l'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire.</p>

dont les implantations seront indiquées au CONSTRUCTEUR.	Ce raccordement est à la charge du CONSTRUCTEUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite de la partie cessible et du lot privé. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à sa partie privative et à ses constructions.
--	---

16.14. Eclairage

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble de l'éclairage nécessaire le long des voies qu'il réalise.	Le CONSTRUCTEUR installe à ses frais l'éclairage de la partie cessible, le long de la voie d'accès centrale et sa raquette de retournement, des lots, des façades des bâtiments et des espaces extérieurs privés dans l'emprise des Lots 1 et 2. Le réseau d'éclairage du CONSTRUCTEUR sera réalisé en basse tension.

16.15. Signalisation et mobilier urbain

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise les travaux de signalisation horizontale et verticale et la fourniture et pose du mobilier urbain sur les espaces publics.	Le CONSTRUCTEUR réalise les travaux de signalisation horizontale et verticale et la fourniture et pose du mobilier urbain dans la partie cessible sur la voie d'accès centrale et sa raquette de retournement. Les aménagements d'espaces communs, de mobilier urbain, sur l'emprise du lot cédé sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

16.16. Clôtures et murets techniques

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Sans objet pour L'AMENAGEUR.	Le CONSTRUCTEUR prend à sa charge la pose des clôtures, portail et portillon définis par l'AMENAGEUR, l'installation et le raccordement de sonnettes et les murets techniques.

16.17. Pistes cyclables

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de cheminements piéton/piste cyclable jusqu'en limite de jonction avec la voie interne de la partie cessible.	Le constructeur réalise l'ensemble des travaux de cheminement piéton/piste cyclable sur la desserte interne jusqu'à la raquette de retournement.

Besoins spécifiques : se référer à la note de besoins en énergies du CONSTRUCTEUR

Gla b

ARTICLE 17 – BORNAGE, CLOTURES

L'AMENAGEUR déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'AMENAGEUR ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout CONSTRUCTEUR sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au CONSTRUCTEUR voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 18 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'AMENAGEUR des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le CONSTRUCTEUR est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à l'AMENAGEUR une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 19 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'AMENAGEUR à la collectivité intéressée, aux sociétés concessionnaires, le CONSTRUCTEUR 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, de gaz, d'électricité, égouts, etc., établis par l'AMENAGEUR, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

ARTICLE 20 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'AMENAGEUR ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 21 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du CONSTRUCTEUR auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'AMENAGEUR. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le CONSTRUCTEUR et



l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'AMENAGEUR, celui-ci pourra se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les CONSTRUCTEURS ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher des programmes alloués à chaque CONSTRUCTEUR, tels qu'ils résulteront du permis de construire.



CHAPITRE II – PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR satisferont aux règles des documents d'urbanisme en vigueur et respecteront les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ci-après.

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent, des règles graphiques et écrites ont été établies.

Il s'agit de donner des orientations de travail à l'AMENAGEUR, aux CONSTRUCTEURS et leurs maîtres d'œuvre, afin de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais.

ARTICLE 22 – PRESCRIPTIONS URBAINES

22.1. Caractéristiques des lots

Le CONSTRUCTEUR se référera au plan d'aménagement de la ZAC pour connaître les limites précises des lots par rapport aux emprises publiques.

22.2. Principes d'implantation des constructions

Les principes d'implantation des constructions respectent les préconisations des documents d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 23 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Afin de veiller à une certaine homogénéité architecturale de la zone et garantir sa qualité urbaine, les préconisations en matière de construction visent à :

- privilégier le choix d'architectures contemporaines et respectueuses de l'environnement et du cadre paysager ambiant (prescriptions d'implantation sur la parcelle, jeux de volumes dans les bâtiments, éléments bioclimatiques ou techniques intégrés...)
- garantir l'emploi de matériaux et de coloris similaires et complémentaires tant sur l'espace public que sur les lots privés.
- favoriser la mise en valeur de secteurs stratégiques d'entrée de zone, le rond-point central, les façades ouvertes sur la voie et la lisibilité des fonctions.

23.1. Volumétrie

On s'attachera à traduire les fonctionnalités majeures du bâtiment par un jeu de volumes simple, de matériaux et de teintes limités. Leur construction favorisera l'emploi de deux ou trois matériaux au maximum dans des proportions fonctionnelles.

- Pour les grands volumes, des matériaux sobres et plutôt sombres (bardage bois ou métal, béton lasuré, acier laqué gris anthracite ou souris) seront mis en valeur.
- Pour les moindres volumes de fonction spécifique (bureaux, quais, locaux d'accueil ...), les bardages seront de préférence en clin ou en panneau en bois, ou de maçonnerie enduite, béton clair.

Gla 

23.2. Matériaux

L'Ecoparc s'intègre dans un paysage rural et boisé. On privilégiera donc le recours à des matériaux de nature simple :

- Le bois brut et les bardages métalliques permettront de donner une cohérence à l'ensemble des aménagements extérieurs et des plantations.
- L'usage du bois en face est autorisé, avec des bois issus de forêts gérées durablement, labellisés ou certifiés dans la construction FSC ou PEFC seront choisis. Les Bois exotiques sont proscrits. Il est recommandé d'utiliser prioritairement des essences naturellement durables qui ne nécessitent pas de traitement et de limiter dans la mesure du possible l'utilisation des colles et produits de finition. Dans le cas d'utilisation de bois traité, les produits de traitements devront être certifiés CTB P+.
- Les éléments verriers pourront être largement utilisés selon les besoins et l'orientation du projet.
- Un nombre limité de matériaux appuyé d'une composition des percements et d'éléments en débords participeront au signallement de l'entrée.



Exemple de bardages

23.3. Coloris

Les bâtiments intégreront le contexte rural et boisé de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais par l'utilisation de teinte prises dans les tonalités champêtre (bois frais - brun, mastic, bois vieilli - gris foncé ou moyen) et des rehausses de couleurs puisées dans l'estival (vert - tendre, paille) ou automnal (orange, rouge).

En façade courante extérieure, le blanc est interdit et les teintes très claires non recommandées. En effet, l'ambiance boisée et la proximité végétale souhaitée peuvent entraîner un verdissement dévalorisant des bâtiments clairs.

23.4. Eléments techniques

Les grilles de protection, les portes d'accès, trappes en façades et armoires d'implantation technique présenteront un dessin cohérent au traitement des façades. Ces différents éléments seront intégrés aux façades et masqués.

Les antennes et autres émergences techniques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 24 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

24.1. Respect du terrain naturel

Le niveau du terrain naturel, au moment de la vente du lot devra obligatoirement être maintenu et prendre en compte la réglementation des documents d'urbanisme en vigueur pour les exhaussements ou affouillements.

La terre et matériaux extraits lors des travaux de terrassement pour les fondations des constructions devront impérativement être évacués et non régalez sur le terrain, afin d'éviter des différences d'altimétrie entre les parcelles.

24.2. Accompagnement paysager des aménagements de voiries

Le **CONSTRUCTEUR** aura à sa charge l'aménagement de la voie d'accès centrale et de la raquette de retournement qui desservent les terrains cessibles de la ZAC depuis la voie de desserte nouvelle.

Le **CONSTRUCTEUR** aura à sa charge l'aménagement des voies de desserte internes des parcelles de son lot.

Toutes les voies de desserte comporteront 2 x 1 voie avec une chaussée minimale de 7 m de large de type poids lourd accompagnée de trottoirs/pistes cyclables de 1,50 m de large et de longues plantées.

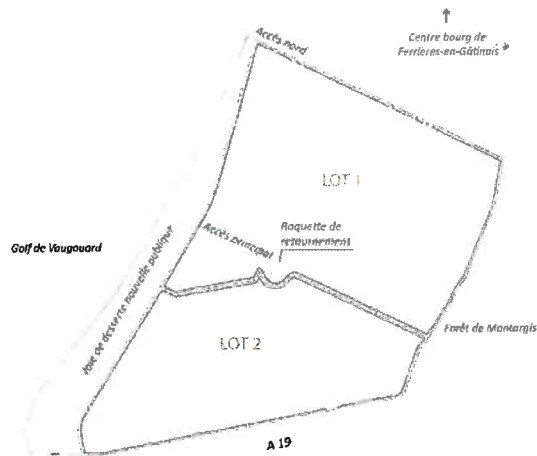


Schéma de principe minimal d'aménagement des voiries

Dans la mesure où aucun exutoire ne se trouve en limite du site ou à proximité immédiate, l'ensemble des eaux pluviales du projet sera géré par infiltration. Des noues seront aménagées le long des voiries pour permettre le tamponnement des eaux pluviales.

Les aménagements de voiries seront traités comme suit :

- Voirie : traitement de chaussée lourde en finition en enrobé
- Trottoirs : stabilisé renforcé ou enrobé
- Noues : dimensionnées suivant le DLE et accompagnées de plantations héliophytes.

Les aménagements paysagers accompagnant la voirie comprendront des essences locales avec une strate arborée (bouleau, aubépine, érable, charme, chêne) et une strate arbustive (cornouiller, aubépine, noisetier, viorne).

24.3. Traitement paysager des limites de propriété avec les espaces publics et les espaces extérieurs de la ZAC

Les reculs des constructions et les prescriptions de transitions non aedificandi sont définies aux documents d'urbanisme en vigueur.

L'aménagement paysager des limites de propriété avec les espaces publics et les espaces extérieurs de la ZAC doit permettre d'étendre l'ambiance rurale et forestière en créant une frange densément plantée et relativement fermée à la vue.

Gla

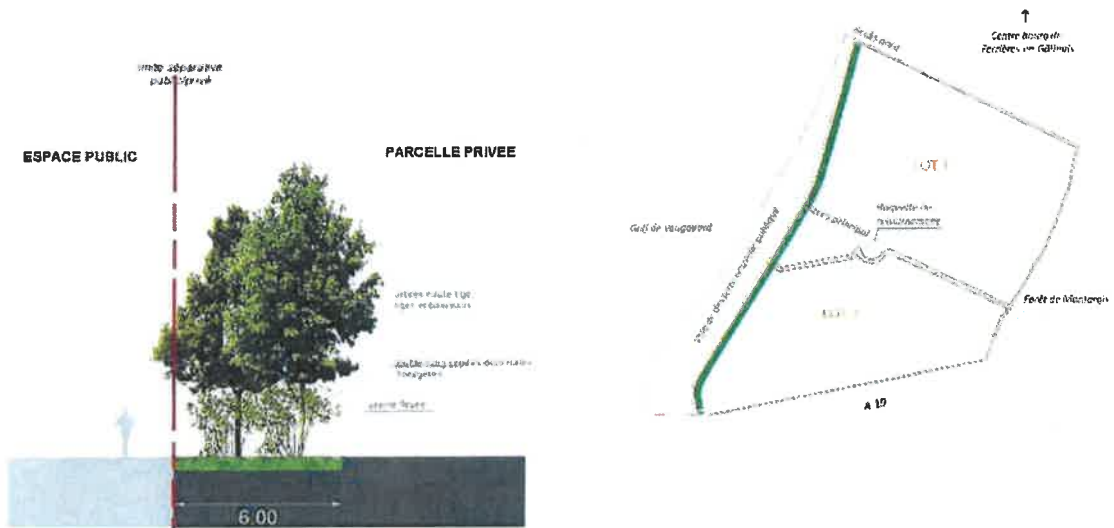
Des transitions végétales qui respectent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Ferrières-en-Gâtinais sont prévues autour et à l'intérieur de l'opération.

Au sein des lots privés, des bandes paysagères assurant la transition entre espaces et l'intégration des constructions dans l'environnement seront créées :

- une bande non aedificandi et paysagère de 15 mètres de large à l'ouest, servant de vitrine aux entreprises depuis l'espace public ;
- des plantations intégrant bosquets et haies bocagères au sud le long de l'A19,
- une haie bocagère au nord pour limiter l'impact des futurs bâtiments sur la voie communale.

Les clôtures en limites séparatives ou à l'alignement seront constituées de grillage et de poteaux de couleur verte.

- Traitement des limites de propriétés avec l'espace public



Coupe sur une limite de propriété avec l'espace public

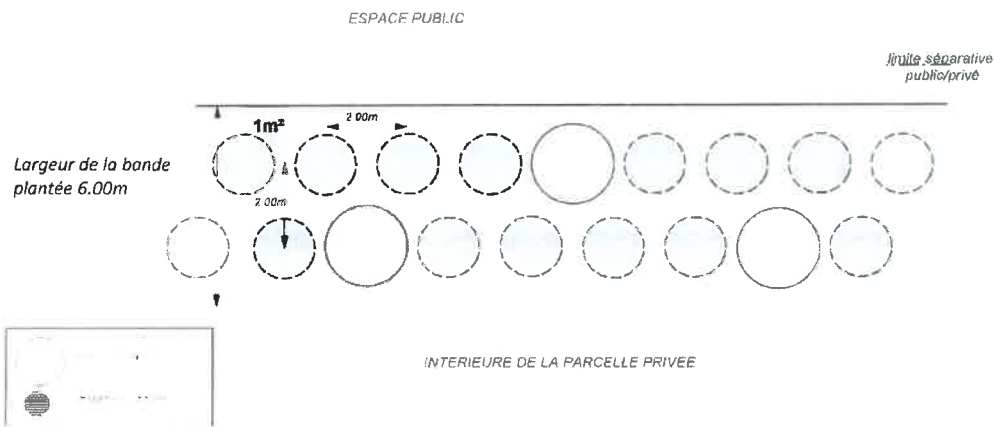
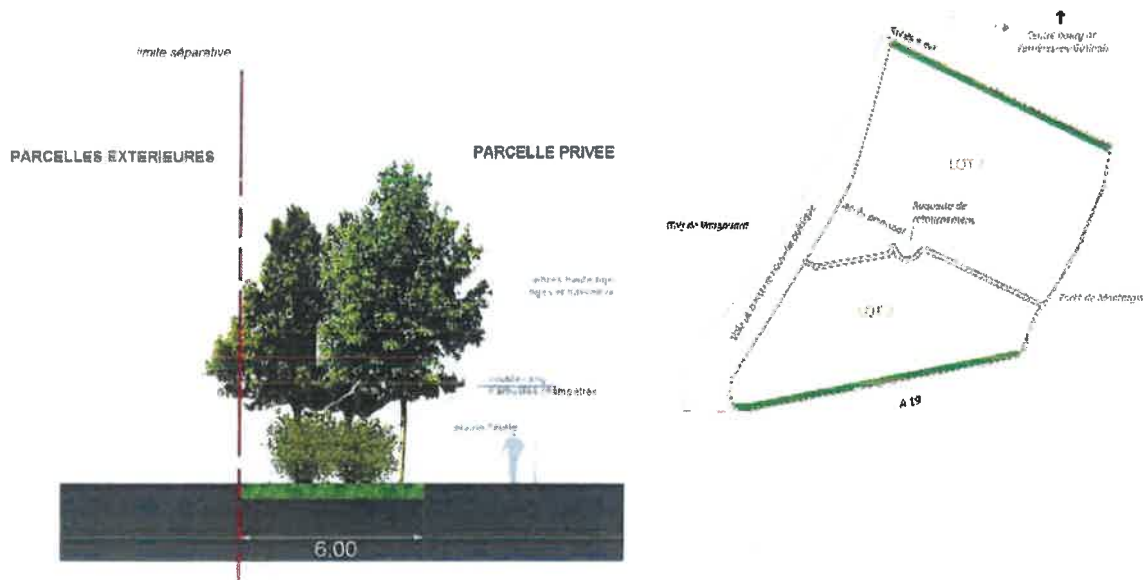


Schéma de principe de plantation en limite de propriété avec l'espace public

Handwritten signature

- Traitement des limites de propriétés avec les espaces extérieurs à la ZAC



Coupe sur une limite de propriété avec les espaces extérieurs à la ZAC

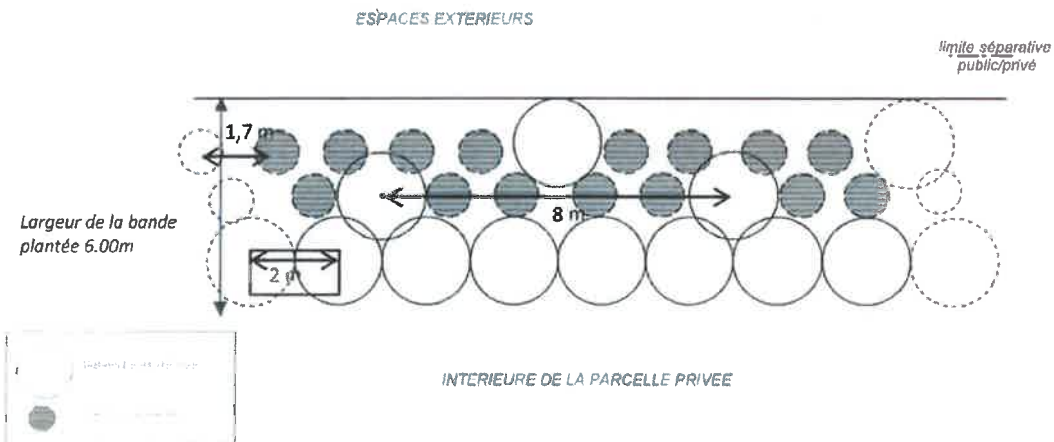


Schéma de principe de plantation en limite de propriété avec les espaces extérieurs à la ZAC

24.4. Traitement paysager des limites séparatives sur voiries internes et entre parcelles privées

Elles seront de nature « champêtre » avec la plantation de haies bocagères et bosquets composées d'essences rustiques et régionales permettant une bonne intégration des bâtiments dans le paysage.

Les haies se développeront sur deux rangs sur une bande de 3 mètres de large minimum et présenteront des hauteurs variant de 1,50-2 mètres (arbustes) à 10-12 mètres (arbres).

Les arbustes sont plantés en quinconce, et remplacés par un arbre-tige toutes les 5 plantations.

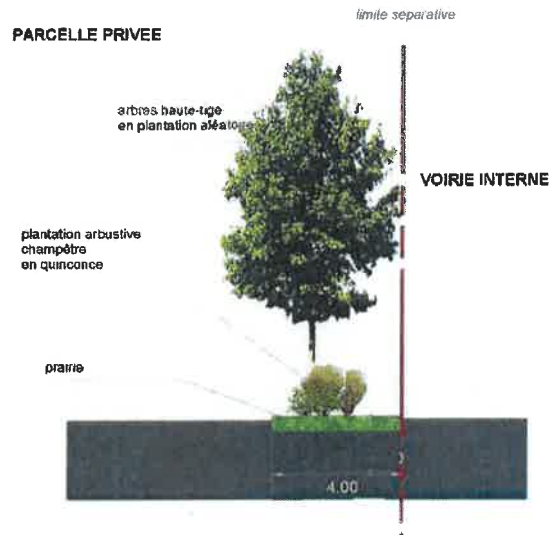
On distinguera limites sur les voies de dessertes internes et les limites séparative interne.

Les aménagements paysagers accompagnant ces limites comprendront des essences locales avec une strate arborée (bouleau, aubépine, érable, charme, chêne) et une strate arbustive (cornouiller, aubépine, noisetier, viorne).

Handwritten signature

Les clôtures en limites séparatives ou à l'alignement seront constituées de grillage et de poteaux de couleur verte.

- Traitement des limites séparatives avec la voirie interne



Coupe sur une limite séparative en limite de propriété avec la voirie interne

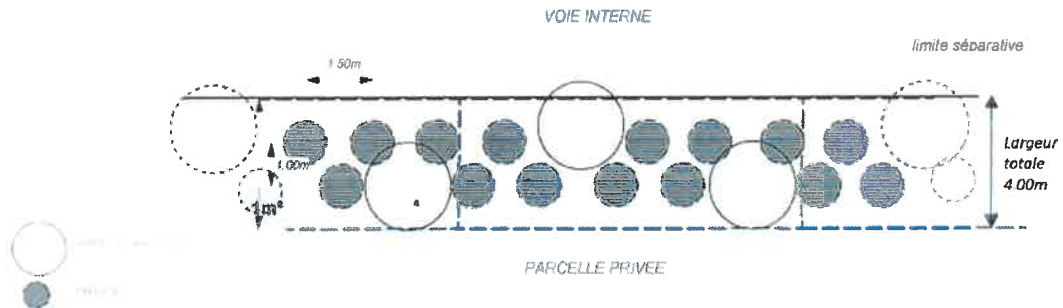
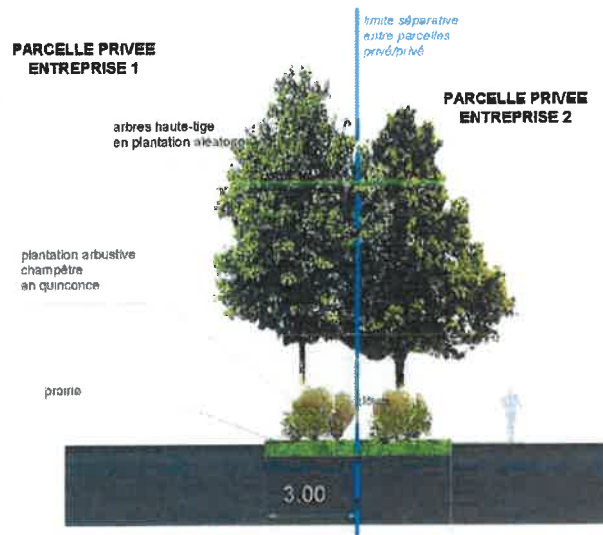


Schéma de plantation pour une haie en limite de propriété avec voie

Gra

- Traitement des limites séparatives entre parcelles privées



Coupe sur une limite séparative entre parcelles privées

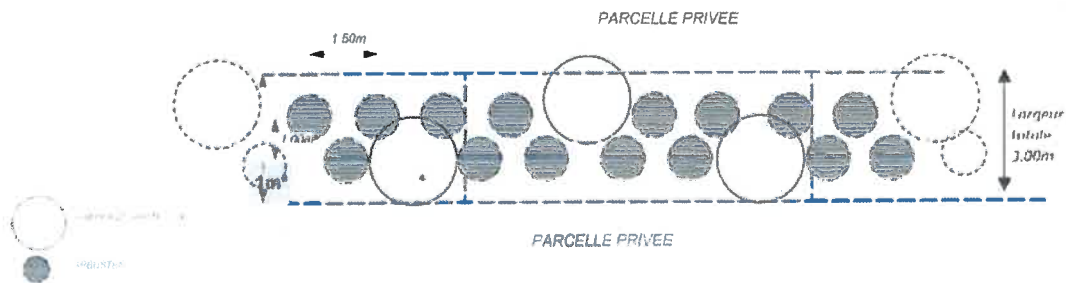


Schéma de plantation de limite séparative entre parcelles privées

24.5. Traitement paysager et dimensionnement des bassins d'infiltration

Chaque propriétaire a la responsabilité de la réalisation et de la gestion des bassins d'infiltrations propres à sa parcelle conformément au dossier de Loi sur l'eau.

Les bassins d'infiltrations ne devront être ni couverts, ni clôturés, si le dossier de Loi sur l'eau l'autorise. Le travail de berges ne doit pas être régulier, mais en pente douce.

Le traitement des berges favorisera un contour sinueux et une irrégularité ainsi qu'une pente douce (traitement écologique) avec la plantation d'essences végétales adaptées (plantes de berges ou héliophytes par exemple). Les bassins ou noues seront entretenus régulièrement.

Les espaces de rétention seront semés en prairie rustique, dont le mélange de semences sera adapté à la présence temporaire ou permanente d'eau.

Les plantations de vivaces filtrantes recommandées sur les berges (en cas de bassin en eau) sont les suivantes : Sagittaire, Iris des marais, Roseau commun, Massette, Scirpe, Jonc.

24.6. Traitement des entrées de la parcelle cessible et des lots

Les entrées des parcelles devront permettre d'ouvrir la perspective sur l'entreprise. Le raccordement entre portail et clôture sera assuré par une transition pleine (maçonnerie, métal, bois) dans la continuité de la clôture

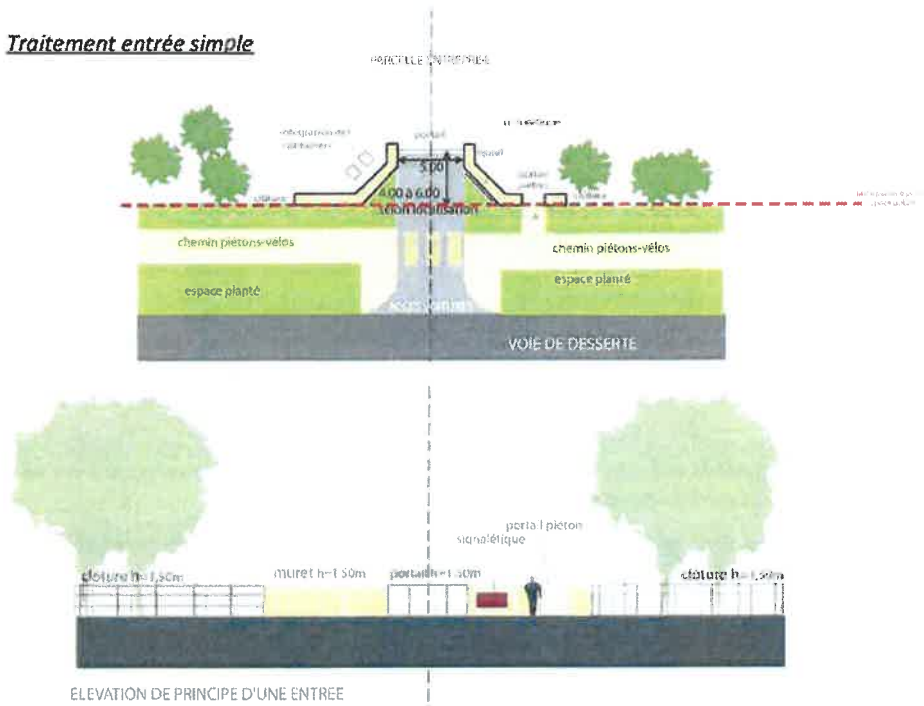
Gla

courante. Elle permettra le cadrage de l'entrée et dissimulera les stockages de poubelles dans l'attente de leur enlèvement. Elle intégrera également les coffrets réseaux.

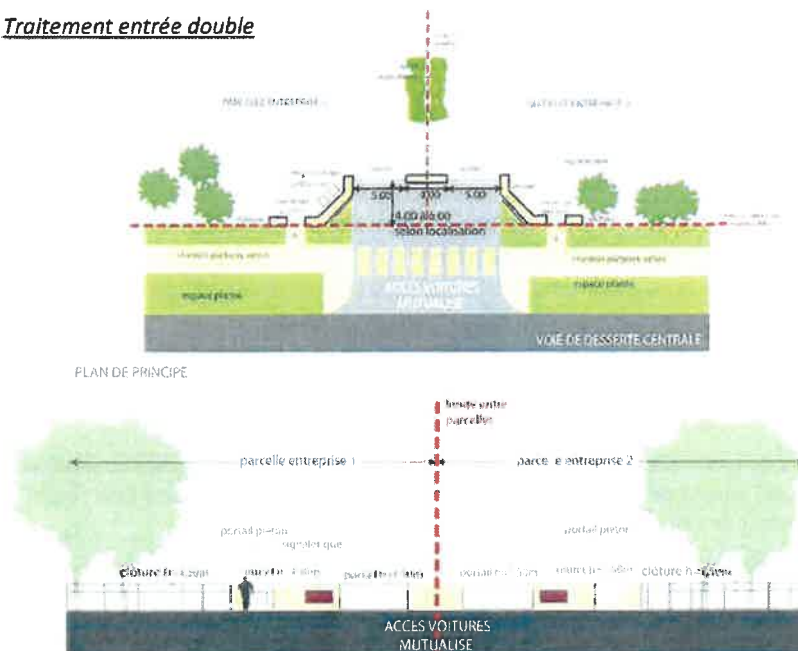
Le muret en entrée de parcelle comprendra également un support de signalétique de l'entreprise et un portillon piéton si besoin. La serrurerie sera galvanisée.

Les cotations ci-dessous sont indicatives. Pour l'entrée à la partie cessible et les grands lots, l'entrée sera au minimum de 7 à 10 mètres de large. Les schémas ci-dessous sont indicatifs.

- Traitement entrée simple



- Traitement entrée double



Ge e

24.7. Mobilier urbain

Les éléments de mobilier urbain (signalétique, abris, éclairage, bancs, poubelles...) seront choisis dans le respect des ambiances environnantes, dans une traduction contemporaine et sobre à même de s'intégrer dans le paysage :

- Éléments minéraux en béton qualitatif clair.
- Éléments de mobilier en acier galvanisé pour un effet neutre et contemporain dans le paysage.
- Éléments complémentaires en bois, plus chaleureux.

24.8. Gestion des déchets et des aires de stockage

Les déchets devront être gérés à la parcelle. Outre les déchets industriels qui seront gérés suivant la législation en vigueur, les déchets courants seront stockés en bennes et enlevés par les services du syndicat intercommunal.

L'aménagement d'une zone de stockage des déchets courants devra être prévu. Il sera aménagé de telle manière qu'il facilite les manœuvres des bennes à ordures et ne provoque pas de détérioration et devra permettre de maintenir hors de visibilité les bennes de tri en dehors de la période de ramassage des ordures. Il devra être facilement accessible par les engins d'enlèvement.

Si d'autres containers à ordures doivent être stockés sur la parcelle, ceux-ci devront rester hors de visibilité depuis l'extérieur, dans des abris prévus à cet effet. Ils seront traités dans la gamme des matériaux de référence (bois, gabion, béton clair, ou acier galvanisé) ou en corrélation avec l'architecture des bâtiments construits sur la parcelle.

Les aires de dépôts de matériel et matériaux seront aménagées, autant que faire se peut, hors de visibilité à l'arrière des parcelles. Elles seront intégrées au site :

- en se « fondant » dans le paysage environnant par le biais de talus ou de haies plantés de nature champêtre (essences choisies dans les catalogues proposés)
- en dessinant une continuité avec les bâtiments construits sur la parcelle...

Tout élément support nécessaire au stockage (étagères, racks...) sera traité dans la gamme des matériaux de référence (gabion, béton clair ou acier galvanisé) ou en corrélation avec l'architecture des bâtiments construits sur la parcelle.

24.9. Sécurité et éclairage

L'ensemble des voiries aménagées sera éclairé. Il est recherché un niveau d'éclairage réglementaire sur les voies en section courante avec une densification au droit des carrefours. L'alimentation sera assurée depuis des armoires créées au niveau des postes de transformations.

Sont proscrits tous types d'éclairages favorisant la pollution lumineuse (lampadaires à globes) ; seront utilisés des lampadaires à faisceaux orientés vers le sol et à faible consommation énergétique (ayant un rendement minimal de 60 lumen/Watt), régulés en fonction de la luminosité et des horaires, si possible et selon les emplacements, les éclairages seront à détecteur de présence.

Seules les façades visibles depuis l'espace public pourront faire l'objet d'un éclairage les mettant en valeur. L'éclairage de mise en valeur des façades ne devra pas se faire depuis le sol.

Afin de limiter les nuisances de l'éclairage extérieur sur la faune, l'intensité de l'éclairage dans les parties les plus naturelles du site devra être limitée (proximité de la Forêt de Montargis notamment). L'éclairage à LED sera privilégié.

Afin de réduire l'impact du projet sur les espèces d'insectes et de chauves-souris, les lampes émettant peu d'UV (au sodium par exemple) seront préférées à proximité des espaces naturels. Il devra être fourni une étude d'impact mesurant l'impact de l'éclairage sur l'environnement naturel.

L'implantation des candélabres et lampadaires sera unilatérale avec des mâts de hauteur prévisible (7 à 12 m dans les voiries internes). L'éclairage du cheminement piéton sera faible, il sera uniquement en flux arrière.

Le choix des candélabres et lampadaires se fera dans une gamme respectant les dispositions sur le mobilier urbain. Il est recommandé de choisir une gamme se rapprochant des aménagements réalisés sur l'espace public afin de garantir une certaine homogénéité de traitement de l'ensemble du parc d'activité.

24.10. Signalétique, publicité

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au-dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture d'un bâtiment. Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

Les enseignes devront être intégrées aux façades.

Toute enseigne décrochée ou posée au-dessus du volume bâti est proscrite.

Chaque entreprise devra faire apparaître son nom au droit de l'entrée sur la parcelle. Cette identification prendra la forme d'un panneau ou de lettres apposées sur le muret délimitant l'entrée sans le dépasser dans la hauteur.

24.11. Energies renouvelables

Les porteurs de projet devront respecter la Loi Énergie et Climat du 8 novembre 2019.

La délivrance des permis de construire est conditionnée, pour certaines constructions neuves, à l'intégration obligatoire de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30% au moins des surfaces de toiture et ombrières créées.

24.12. Equipements de défense incendie type cuve de sprinklage

Les Equipements de défense incendie type cuve de sprinklage devront être traités d'un point de vue architectural afin de limiter le plus possible l'impact visuel depuis le domaine public ou les champs alentours. Ils pourront notamment être masqués par des claires supports de végétation ou par un bardage bois.

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 25 – CHANTIER PROPRE

Le CONSTRUCTEUR définira une charte chantier propre de son opération de construction, dans laquelle il présentera au minimum les objectifs et moyens mis en œuvre par les entreprises :

- pour l'organisation du chantier, la propreté du site et la gestion des flux,
- pour la maîtrise des nuisances sur les riverains et sur le personnel de chantier,
- pour la limitation des pollutions,
- pour la coordination avec les autres chantiers sur la ZAC,
- pour la gestion et le suivi des déchets,
- en faveur de la démarche qualité qu'il souhaite développer.

Cette charte s'appliquera à toutes les entreprises de son opération et sera transmise à l'aménageur de la ZAC.

Pendant toute la durée du chantier à l'intérieur du lot privé, le CONSTRUCTEUR devra porter son attention sur le respect des noues réalisées par l'AMENAGEUR pour l'assainissement des eaux pluviales sur l'ensemble du quartier. Ces noues sont indispensables pour un bon fonctionnement de l'assainissement.

Toute détérioration des noues devra être signalée à l'AMENAGEUR et réparée par l'entreprise travaillant pour le compte du CONSTRUCTEUR, à ses frais.

Les entrées lot privé (places de jour), devront être protégées avant qu'elles ne soient empruntées par les engins de chantier du lot privé. En fin de chantier du lot privé, elles devront être remis en état et nettoyées par l'entreprise du CONSTRUCTEUR.

Les arbres existants le long des rues devront être protégés par l'entreprise chargée de réaliser les travaux pour le compte du CONSTRUCTEUR, pendant toute la durée du chantier.

Toute dégradation du domaine public se trouvant en face des limites du lot privé sera imputée au CONSTRUCTEUR, et réparée à ses frais, et ce durant toute la période du chantier du lot privé.

Un agent communal assermenté en matière d'urbanisme pourra visiter le lot durant le chantier.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'INSERTION SOCIALE

Le constructeur est assujéti à l'obligation de se rapprocher de la collectivité afin d'établir une possibilité de mise en œuvre de contrat d'insertion pour la construction et l'entretien du chantier. Ces clauses devront être répercutées dans les contrats de travaux à passer avec les entreprises lors de la réalisation des travaux.

ARTICLE 27 – USAGE ET ENTRETIEN DES ESPACES PRIVATIFS ET PUBLICS

27.1. Usage et entretien des terrains privés

Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.

Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU ou PLUi. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.

Les espaces verts aménagés par le CONSTRUCTEUR, sur l'emprise privative, feront l'objet de soins d'arrosage, d'amendement et de tonte réguliers.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

27.2. Conditions de gestion des installations communes et ouvrages collectifs

L'emprise des voies, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation.

L'AMENAGEUR transfèrera à la collectivité compétente (CC4V) l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure des réceptions de travaux officielles pour la partie publique.

Chaque CONSTRUCTEUR est responsable de la propreté aux abords de sa parcelle. Tout au long de la durée de leur construction, les CONSTRUCTEURS procéderont au nettoyage des abords de leur parcelle (voirie, trottoirs, espaces verts).

ARTICLE 28 – TENUE GENERALE

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 des usagers. 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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les bâtiments seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective.

ARTICLE 29 – ASSURANCE

Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 30 – LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance d'Orléans est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 31 – ACHEVEMENT DE LA ZAC

A compter de l'achèvement de la ZAC, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 32 – ARTICLE L. 311-6 DU CODE DE L'URBANISME ET CONSTRUCTIBILITE DES LOTS

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Président de la CC4V lors de chaque cession.

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

En application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et du présent cahier des charges de cession de terrains, situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur les lots cédés :

Nom de l'acquéreur	XXX VAILOG FRANCE
Adresse des terrains cédés	ZAC de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais – Plaine du Mardeleux - FERRIERES EN GATINAIS (Loiret) 45210
Surfaces maximums de plancher	- Lot n° 1 : 150.000 m ² - Lot n° 2 : 85.000 m ²

ARTICLE 33 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir l'office notarial de la CC4V

ARTICLE 34 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à Ferrières en Gâtinais

Le 28/04/2020

Le Constructeur
(L'acquéreur)

VAILOG FRANCE
20 rue Brunel
75017 PARIS
RCS Paris 849 936 539

Le Président de la CC4V
(L'aménageur)



30

ZAC de l'Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais – Cahier des charges de cession des terrains

Handwritten signature

X - PC 31 - CONVENTION DE PARTICIPATIONS AU COUT DES
EQUIPEMENTS DE LA ZONE



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS



SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DEPARTEMENT DU LOIRET (45)
CANTON DE COURTENAY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° de délibération :
2020/03/41

Date de convocation du
Conseil Communautaire :
06/03/2020

Nombre de Conseillers :
En exercice : **46**
Présents : **38**
Absents : **2**
Pouvoirs : **6**
Votants : **44**

Résultats du vote
Pour : **44**
Contre : **0**
Abstention : **1**
Mme Sylvie Costa

Certifié exécutoire

Date d'affichage :

L'an deux mille vingt, le Jeudi 12 mars, à dix-neuf heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes des Quatre Vallées dûment convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil de Ferrières-en-Gâtinais, sous la présidence de Monsieur Gérard LARCHERON, Président.

Présents : Mr Jean-Luc D'HAEGER, Mr Jean-Claude DELLION, Mr Jean-Louis VERCRUYSEN (suppléant de Mr Jean-Michel BOUQUET), Mme Isabelle MARTIN, Mr Jean-Paul HORNEZ, Mr Maxime CANELA, Mme Jacqueline BESSE-DESMOULIÈRES, Mr Pierre DELION, Mr Jean BERTHAUD, Mr Christian MONIN, Mme Sophie VRAI, Mr Guy DUSOULIER, Mr Frédéric NERAUD, Mr Gérard LARCHERON, Mme Sylvie COSTA, Mme Claudette THOMAS, Mme Monique PICARD, Mr Jacques DUCHEMIN, Mme Nathalie ROUX, Mr Alain BEAUNIER, Mr Didier DEVIN, Mr Thierry BRIQUET, Mme Nadia MARTIN, Mme Evelyne LEFEUVRE, Mr Jacque GRISARD, Mr Pascal DROUIN, Mr Rémi DURAND, Mr Gérard GUIDAT, Mr Edmond LAUX, Mr Éric BUTTET, Mr Jacky BERTON, Mme Annie BARTHOD-THONNOT, Mr Michel HARANG, Mr Jacques HUC, Mme Chantal PONTLEVE, Mr Claude LELIEVRE, Mr Henri MOLINIER, Mr Daniel MELZASSARD.

Absents excusés et représentés : Mme Elisabeth CHAMAILLE a donné pouvoir à Mr Christian MONIN, Mr Luc PISSIS a donné pouvoir à Mr Jean BERTHAUD, Mme Mirela DENYS a donné pouvoir à Mr Guy DUSOULIER, Mr Jean-Claude GRISARD a donné pouvoir à Mme Nathalie ROUX, Mr Patrick RIGAULT a donné pouvoir à Mme Annie BARTHOD-THONNOT, Mr Pascal DE TEMMERMAN a donné pouvoir à Mr. Michel HARANG

Absents excusés : Mr Hubert DECAUDIN, Mr Edouard GARREAU.

Mme Chantal PONTLEVE est élue secrétaire de séance.

**OBJET : PROMESSE DE VENTE À DE VAILOG DE PARCELLES CADASTRÉES SISES À L'ECOPARC DE
FERRIERES-EN-GÂTINAIS**

2020/03/41

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le 
ID : 045-244500419-20200312-20200341-DE

VU les statuts de la CC4V en matière de développement économique,

Par délibération du 27 septembre 2018, la CC4V a souhaité aménager une zone d'activités par la procédure de ZAC intitulée Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais.

Cet aménagement est en cours et un investisseur souhaite se positionner pour acquérir l'ensemble des terrains aménagés par la CC4V. La CC4V effectuera l'amenée des réseaux, le dévoiement du CV 21, l'aménagement paysager ainsi qu'une nouvelle voie de desserte jusqu'à l'A19.

Dans ce but, une promesse de vente est proposée dont l'emprise comprend les parcelles dont la CC4V est propriétaire mais aussi les parcelles dont les négociations foncières sont en cours, **soit un total 421 364 m² (sous réserve des derniers calages avec le géomètre).**

VU le document de géomètre projet ci-joint,

VU le coût d'aménagement, un prix global de 9 913 000 d'euros HT,

Un avis des domaines sera demandé au vu du coût des travaux actualisés et avant la signature de l'acte.

Compte-tenu de la création d'une ZAC, le coût des équipements publics figurera au dossier de création, hors nouvelle voirie le long de l'A19 qui fera l'objet d'un marché à part.

VU l'avis du bureau du 2 mars 2020,

VU l'avis de la commission urbanisme du 9 mars 2020,

Il est proposé au Conseil de communauté de :

SIGNER une promesse de vente avec l'investisseur VAILOG de l'ensemble des parcelles dont la CC4V est propriétaire, ainsi que ceux à acheter, soit une surface de 421 364 m² à un prix global de **9 913 000 HT**

DESIGNER l'étude notariale SCP BAUCHY-COSTA pour rédiger l'acte et mener à bien toutes les formalités administratives sur cette opération

AUTORISER le Président à signer tous actes s'y référant.

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil de Communauté, à la majorité,**

- **SIGNE** une promesse de vente avec l'investisseur VAILOG de l'ensemble des parcelles dont la CC4V est propriétaire, ainsi que ceux à acheter, soit une surface de 421 364 m² à un prix global de 9 913 000 euros HT.

- **DESIGNE** l'étude notariale SCP BAUCHY-COSTA pour rédiger l'acte et mener à bien toutes les formalités administratives sur cette opération

- **AUTORISE** le Président à signer tous actes s'y référant.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication.

Le Président,

Gérard LARCHERON


XI- PC 33 - NOTE SUR LA GESTION DES ESPACES COMMUNS



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

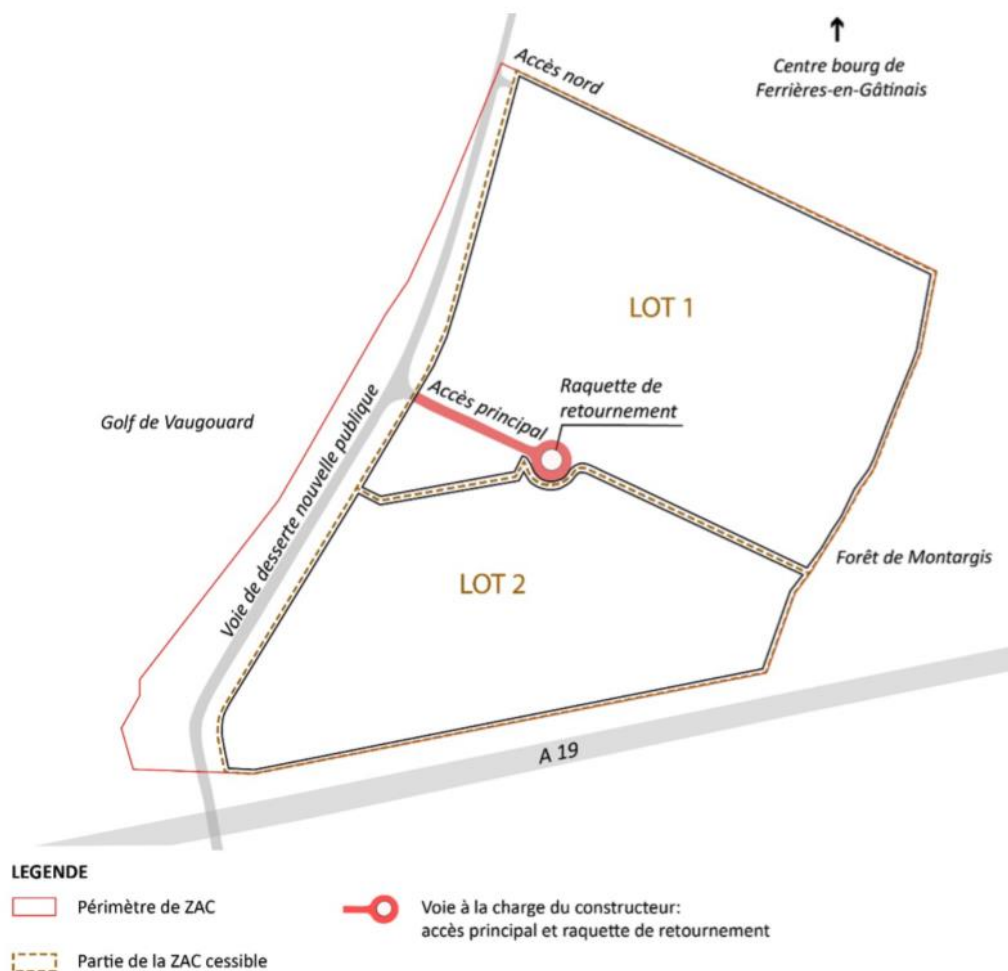


SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

PC33 - Note sur la gestion des espaces communs

La ZAC de l'Eco-Parc de Ferrières en Gâtinais fait l'objet d'un programme d'aménagement qui comprend la réalisation d'une "voie de desserte nouvelle publique" équipée des réseaux nécessaires à la viabilisation de la partie cessible de la ZAC, aux conditions décrites au Cahier des Charges de Cession de Terrains (C.C.C.T.) annexé au Permis de Construire. Elle correspond à la déviation de la voie existante longeant le golf. Cette voie sera réalisée par l'aménageur (CC4V) jusqu'en limite de la partie cessible.

La partie cessible de la ZAC fait l'objet d'un programme d'aménagement constituée d'une voie interne primaire équipée des réseaux nécessaires à la viabilisation des lots (localisé en rouge sur le plan joint extrait du C.C.C.T.). Ce programme est à charge de la S.C.I. VAILOG France.



Plan de répartition des aménagements de la ZAC

Selon le schéma ci-dessus, et conformément à l'Article 14 du C.C.C.T. de la ZAC Eco-Parc, le Constructeur du lot 1, la S.C.I. VAILOG France, s'engage à consentir toutes les servitudes d'accès au lot 2, de sorte que la voie d'accès principale au lot 1 puisse garantir en toutes circonstances un accès au lot 2.

La présente demande de Permis de construire de la S.C.I. VAILOG France portant sur la totalité du Lot 1 de la ZAC vaut demande de division de la parcelle du lot 1 allouée au projet. Cette division est destinée à assurer l'accès des zones Nord et Sud de la ZAC, dans le respect des prescriptions de l'OAP du PLU de Ferrières-en-Gâtinais concernant la Plaine du Mardeleux.

La réalisation du projet comprend donc la création de 3 sous-divisions :

- Sous-division 1, recevant les constructions et aménagements principaux du projet
- Sous-division 2, recevant un bassin d'infiltration d'une partie des Eaux Pluviales de toiture collectées sur le Bâtiment objet du Permis de Construire.
- Sous-division 3, recevant les espaces de voiries et le giratoire de distribution et de retournement, assurant l'accès au présent projet et préparant le projet futur de la Zone Sud de la ZAC (lot 2 de la ZAC).



La S.C.I. VAILOG France, pétitionnaire du Permis de Construire, et futur propriétaire du Lot 1 de la ZAC Eco-Parc (en ce compris les 3 sous-divisions) assurera elle-même la gestion et l'entretien de ces espaces communs. Aucun espace ci-décrit n'est destiné à être rétrocédé à la commune ou à la CC4V aménageur de la ZAC.

A ce titre, il n'est pas prévu de constituer une Association Syndicale des futurs propriétaires de type A.S.L. ou A.F.U.L.

Elisabeth MUROT

Notaire

6 rue des Chèvres
45210 FERRIERES EN GATINAIS
Tel : 02.38.96.51.15
Fax : 02.38.96.50.24

Email : gregoire.bauchy@notaires.fr
Email : sylvie.costa@notaires.fr
Email : murot.elisabeth@notaires.fr

VENTE CC4V/VAILOG
1004377 /GB /GB /

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Grégoire BAUCHY Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Grégoire BAUCHY et Sylvie COSTA, notaires associés", titulaire d'un office notarial à FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS (45210) 6 Rue des Chèvres, le 13 mai 2020 il a été constaté la PROMESSE DE VENTE sous diverses conditions préalables et suspensives,

PAR :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES QUATRE VALLEES (C.C.4.V.), Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Loiret, dont l'adresse est à FERRIERES-EN-GATINAIS (45210), 4 place Saint Macé, identifiée au SIREN sous le numéro 244 500 419.

PROMETTANT,

ET :

La société SCI VAILOG France, Société Civile au capital de 10.000 euros, ayant son siège à PARIS (17ème arrondissement) 20 rue BRUNEL, identifiée au SIREN sous le numéro 849 936 539 et immatriculée au RCS de PARIS,

BENEFICIAIRE.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Sur la Commune de FERRIERES EN GATINAIS (Loiret) 45210, diverses parcelles de terrain nu à bâtir, (ci-après « le Terrain ») duquel sera détaché la future emprise foncière de la future ZAC dénommée « Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais » en cours de création,

Figurant au cadastre ;

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
YE	6	Plaine du Mardeleux	1ha69a40ca
YE	7	Plaine du Mardeleux	1ha38a90ca
YE	8	Plaine du Mardeleux	0ha29a50ca
YE	9	Plaine du Mardeleux	2ha35a20ca

ETUDE FERMEE LE LUNDI

Bureau annexe de DORDIVES : Tél : 02.38.92.08.50 - Fax : 02.38.92.01.61

"MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREE" LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE

Tous les paiements supérieurs à 10.000 € reçus ou effectués par les Notaires pour les actes soumis à publicité foncière devront être effectués par VIREMENT BANCAIRE.



YE	10	Plaine du Mardeleux	20ha41a20ca
YE	46	Plaine du Mardeleux	9ha86a45ca
YE	11	Plaine du Mardeleux	0ha79a00ca
YE	12	Plaine du Mardeleux	1ha23a70ca
YE	40	Plaine du Mardeleux	0ha34a72ca
YE	32	Plaine du Mardeleux	9ha28a68ca
TOTAL			47ha66a75ca

Tel que ledit Terrain, délimité par le pointillé bordeaux sur le plan demeuré ci-annexé, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives à la promesse de vente.

ETANT ICI PRECISE

Que le **PROMETTANT** est propriétaire des parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Surface totale
YE 6	16.940 m ²
YE 7	13.890 m ²
YE 8	2.950 m ²
YE 9	23.520 m ²
YE 10	204.120 m ²
YE 46	98.645 m ²
TOTAL	360.065 m²

Et que le **PROMETTANT** envisage d'effectuer toutes les démarches adéquates pour acquérir les parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Surface totale
YE 11	7.900 m ²
YE 12	12.370 m ²
YE 40	3.472 m ²
YE 32	92.868 m ²
TOTAL	116.610 m²

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des Biens Immobiliers objet de la promesse le jour de l'Acte de Vente correspondant en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les Biens Immobiliers devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que les Biens Immobiliers sont libres de toute occupation et n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un quelconque congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

**Fait à Ferrières-en-Gâtinais,
Le 29 MAI 2020.**



XII- COURRIER DE RETRAIT PC 2019



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
S . C . I . V A I L O G F R A N C E
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS



SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY



Monsieur le Maire
Mairie de Ferrières-en-Gâtinais
Cour de l'Abbaye
45 210 FERRIERES-EN-GATINAIS

Paris, le 12 juillet 2021

*Objet : Retrait de la demande de permis de construire PC n° 04514519A0025
SCI VAILOG FRANCE – ZAC Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais – 45 210 FERRIERES-EN-GATINAIS*

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de son projet de construction d'un bâtiment logistique sur le site situé dans la ZAC « Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais », la société VAILOG FRANCE a déposé auprès de vos services un dossier de demande de permis de construire le 26 décembre 2019, complété le 20 octobre 2020.

Compte tenu du dépôt par la Communauté de Communes des Quatre Vallées d'un nouveau dossier de demande de création de la ZAC « Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais » pour y inclure sa voie de desserte, nous sollicitons le retrait de notre dossier de demande de permis de construire.

Nous projetons en effet de redéposer une nouvelle demande en intégrant dans notre étude d'impact la nouvelle voie de desserte de la ZAC « Eco-parc de Ferrières-en-Gâtinais ».

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, l'expression de notre haute considération.

Julien Macé
Directeur du Développement

DocuSigned by:
Julien Macé
9703340E496D4C7...

