

10.4

AR PREFECTURE

043-214302515-20170316-DELIB_04160317-DE
Reçu le 23/03/2017

Aménagement

Concession
d'aménagement

**Concession Aménagement
Secteur Na2 St Benoit sud
Entre**

**la commune Vals Prés Le Puy
et**

la SPL du VELAY

Pour copie conforme

Vals. le .

Le Maire. 20 MARS 2017

P/



AR PREFECTURE

043-214302515-20170316-DELIB_04160317-DE
Regu le 23/03/2017

OPERATION D'AMENAGEMENT

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le .23/03/17

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le .05/04/17



35

Entre

La Commune de VALS PRES LE PUY, représentée par, Monsieur ALAIN ROYER, son maire, agissant en vertu d'une délibération en date du 16 mars 2017,

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La SPL du VELY Société Publique Locale au capital de 150 000Euros, dont le siège social est situé au place de la Libération 43 000 Le Puy en Velay et les bureaux 13 place du Breuil 43000 le Puy En Velay, inscrite au Registre du Commerce du Puy En Velay, sous le numéro 752 923 516

Représentée par son Président Directeur Général Mr F PAILLON., en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 28 juin 2016, l'investissant des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société et qu'il la représente à l'égard des tiers

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur ».

D'autre part,

Aménagement	1
SOMMAIRE	4
II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :	7
PARTIE I :	8
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	8
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION.....	8
1.1. 8	
1.2. 8	
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	10
ARTICLE 6 - ASSURANCES.....	10
PARTIE II :	11
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	11
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
7.1 Acquisitions amiables	11
7.2 Droit de préemption	11
7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	11
7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	11
7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières	12
7.6 Relogement des occupants	12
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS.....	12
8.1 12	
8.2 12	
8.3 12	
8.4 12	
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION.....	13
10.1 13	
10.2 13	
10.3 13	
ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS.....	13
ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES....	13
12.1 13	
12.2 13	
12.3 14	
12.4 14	
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES	14

13.1	14	
13.2	15	
13.3	15	
13.4	15	
13.6	15	
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES		15
PARTIE III :		
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT		16
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS		16
15.1	16	
15.2	16	
15.3	16	
15.4	Participation de la Collectivité au coût de l'opération	16
15.5	17	
15.6	17	
15.7	17	
ARTICLE 16 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS		17
16.1	17	
16.2	18	
16.3	18	
ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES		18
17.1	18	
17.2	18	
17.3	18	
ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS		18
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR		19
19.1	19	
19.2	19	
19.3	19	
19.4	19	
PARTIE IV :		
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT		21
ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL		21
ARTICLE 21 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION		21
21.1.	Résiliation amiable	21
21.2.	Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général	21
21.3.	Résiliation pour faute - déchéance	21
21.4.	Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.	21
21.5.	Résiliation de plein droit	21
Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.		21

ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	22
22.1	22
22.2	22
22.3	22
22.4	22
22.5	23
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	23
23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante	23
23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	23
23.2.2 Solde des financements	24
23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :	24
23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur	24
23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.3	24
23.4 Modalités de règlement	24
23.5 Sort du "boni d'opération"	25
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	26
ARTICLE 24 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION.....	26
24.1	26
24.2	26
ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES	26
ARTICLE 26 - PENALITES	26
ARTICLE 27 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	27
ARTICLE 28 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	27
ARTICLE 29 - DOMICILIATION	27
ARTICLE 30 - INTERPRETATION.....	27
ARTICLE 31- DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	27
ARTICLE 32 - REGLEMENT DES LITIGES	27
Pièces annexées	28

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**1. La Commune de VALS PRES LEPUY ayant pour objectifs**

- de mettre en œuvre :
 - un projet urbain portant sur l'aménagement et le développement maîtrisé d'environ 7.5 ha de la zone d'urbanisation future Na2 de St Benoit Sud,
 - une politique locale de l'habitat afin de répondre aux besoins d'un habitat varié et mixte
- de réaliser les équipements collectifs primaires nécessaires à ce projet urbain par notamment la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial
- de créer au sein du périmètre de ce PUP un lotissement d'environ 1.5ha en faveur d'un habitat mixte pour de l'accession libre, l'accession sociale et le locatif social

a décidé :

- par délibération en date du 16 Mars 2017 de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme notamment au regard de l'articles R421-19 concernant les permis d'aménager et aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 relatifs au Projet Urbain Partenarial;
- par délibération en date du 16 Mars 2017, de désigner la SPL du VELAY en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement intégrant également la mise en œuvre du Projet Urbain Partenarial de la Zone NA2 de St Benoit dans le cadre d'une concession d'aménagement.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL du Velay en date du 27 Mars 2017.

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en annexe 2.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société, notamment le règlement intérieur sur les modalités du contrôle analogue de la SPL du Velay adopté par le conseil d'administration de la SPL en date du 13 novembre 2012 et transmis en Préfecture de la Haute-Loire le 18 décembre 2012.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. *La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent*

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXPOSITION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Na2 St Benoit Sud, dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du municipal en date du 16 Mars 2017

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes dont la mise en œuvre associe un Programme Urbain Partenarial couvrant environ 7.5 ha, dont l'exécution est confié à l'aménageur qui parallèlement est chargé de réaliser au sein du périmètre du PUP un lotissement d'habitat d'environ 1.5 ha sous la forme d'un permis d'aménager

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ de 2 500 m² de surface de plancher de logements destinés à du locatif social de l'accession libre et sociale.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre global du PUP et de celui du futur lotissement, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexes 2 et 3 de la présente concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2, 3 et 4 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation le cas échéant, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- *Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,*
 - *Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions d'aménagement et de construction,*
 - *La mise au point des actions de gestion urbaine,*

- *Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,*
 - *Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.*
- c) **Démolir si nécessaire** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) **Mettre en état et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- e) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 4 ;
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- g) **Intervenir en tant que signataire de la convention de Projet Urbain Partenarial** afin de percevoir par l'intermédiaire de la collectivité concédante les financements prévus permettant au concessionnaire d'exécuter l'ensemble des travaux, acquisitions et tâches permettant de réaliser le PUP.
- h) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDEANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) conclure une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme , précisant l'intervention de l'aménageur et mettant à la charge d'un ou de plusieurs propriétaires de terrains, d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un ou plusieurs constructeurs une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement
- b) reverser à l'aménageur l'ensemble des contributions définies dans le PUP sous la forme d'une participation à la concession pour sa partie relative à la réalisation du programme foncier travaux prévu par ledit PUP
- c) *recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités et des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de*

la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

- d) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- e) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- f) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- g) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- h) consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement:
 - à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement. Toutefois, en aucun cas, l'aménageur ne pourra percevoir directement les montants collectés. Les montants correspondants aux équipements réalisés par l'aménageur ne pourront lui être reversés qu'à titre de participation financière à l'opération, et donc le cas échéant un avenant au contrat.
- i) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 5 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation le cas échéant, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

7.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération. Que cela soit pour les emprises nécessaires à la mise du PUP ou à celui du lotissement d'habitation

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

7.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité délègue à l'Aménageur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération en particulier le sous-périmètre du lotissement tel que délimité au plan joint en Annexe 1. L'Aménageur exercera alors ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante ou par un établissement public foncier en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante ou l'EPF.

7.3 Mise en demeure d'acquies dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquies auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquies à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 4), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

7.6 Relogement des occupants

Eventuellement, lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur aurait à acquérir des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

8.1 Les équipements prévus aux articles 2-d et 2-e ci-dessus, ainsi qu'aux annexes 2.1 et 2.2 font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

8.2 Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.

8.3 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

8.4 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES DE L'AMÉNAGEUR

10.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

10.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

10.3 Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexes 2 et 3.

ARTICLE 11 : MODALITÉS DE RÉGLEMENTATION DES LITIGES

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 23.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 26 ci-après.

ARTICLE 12 : MODALITÉS DE CESSION, DE LOCATION OU DE REMISE AU PROFIT SOIT DES UTILISATEURS, SOIT DE COLLECTIVITÉS PUBLIQUES, D'ÉTABLISSEMENTS PUBLICS GROUPANT PLUSIEURS COLLECTIVITÉS, DES CONCESSIONNAIRES DE SERVICES PUBLICS OU DES ASSOCIATIONS SYNDICALES OU FONCIÈRES INTÉRESSÉES

12.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.2 L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 31 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 15 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent

12.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
- 3°) *Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.*

12.4 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES

13.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

13.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

13.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

13.4 L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

13.5 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

13.6 A la remise des ouvrages au Concédant [ou à une autre collectivité compétente], l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 15.4 ci-après, majorée de la TVA.

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

15.1 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, pour sa partie concernant le lotissement d'habitat, sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

15.2 l'opération étant réalisée en dehors d'une procédure de ZAC, seule la conclusion de conventions de projet urbain partenarial ou la délimitation par la collectivité compétente d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé permettra de faire contribuer les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur au coût de réalisation des équipements publics. Néanmoins, concernant le PUP, l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme précise que la convention de PUP est signée entre la collectivité compétente en matière de Plu/POS d'une part, et le ou les propriétaires aménageurs ou constructeurs d'autre part. la collectivité percevra les sommes dues au titre du PUP puis les reversera à son concessionnaire comme participation financière à l'opération d'aménagement (art. L. 300-5 code urbanisme)

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 15.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

15.3 L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

15.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à **1 469 684 €** (TVA éventuellement due en sus), dont :

- 809 995 € des propriétaires aménageurs ou constructeurs concernés par le PUP
- 587 846 € au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant dans le cadre du PUP,
- 71 843 € au titre d'une participation d'équilibre à l'opération du lotissement.
 - . Les modalités de cette participation sont les suivantes :
 - les 1 469 684 euros seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires fixées initialement à l'annexe 4, actualisées par la suite dans les comptes rendus annuels. 50% du montant de la participation fixé pour la première année fera l'objet d'un versement dans le mois suivant de la signature de la concession.

AR PREFECTURE

043-214302515-20170316-DELIB_04160317-DE
Resu le 23/03/2017

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant.

Le montant des 1 397 841€ relatif au PUPest affecté pour partie à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'art 13.1 ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 13.6.

Le montant des 71 843 € est affecté pour partie à l'équilibre de l'opération d'aménagement du lotissement

Si nécessaire suite à l'intervention d'un avenant, le concédant pour favoriser la mixité sociale au sein du lotissement pourrait verser une participation venant compléter le prix de la cession à un prix inférieur au prix de marché ; la participation en cause étant représentative de la différence entre le prix du marché de ces biens et le prix payé par l'acquéreur.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

15.5 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

15.6 L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

15.7 L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux auquel la somme avancée aurait pu être placée par le concessionnaire sur une période équivalente.

ARTICLE 16 - COMPTABILITE FINANCIERE DES ANNEES

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

16.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 28 février pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1° le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
- 2° le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,
- 3° un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.1 et 12.1 ci-avant,

- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 15.5,
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 15.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

16.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

16.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL du Velay rappelé dans l'exposé d'introduction de la présente.

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

17.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encalsser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante dont celles des propriétaires aménageurs ou constructeurs *concernés par le PUP*; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 15.3 et 15.4 ci-avant.

17.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 15.5 ci-avant.

17.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 mars de chaque année.

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 16 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 17 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

19.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

19.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 4,5% des dépenses d'acquisitions en ce compris les frais ; A ce montant, en cas de procédure d'expropriation, l'aménageur percevra un forfait de 3 000 € pour chaque dossier traité
- Pour les tâches d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b et 2g, un montant forfaitaire global égal à 30 000 euros.
- Pour les tâches de suivi technique et des honoraires relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 5,00% des dépenses TTC de travaux.
- Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 4,00 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail. 35% de ce montant sera perçu définitivement à la signature d'un compromis ou promesse.
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 27 000 € HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.
- Pour la gestion comptable et financière, le concessionnaire percevra 1,00% des flux entrant et sortant

19.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 16.3 ci-dessus.

19.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 19.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

AR PREFECTURE

043-214302515-20170316-DELIB_04160317-DE
Reçu le 23/03/2017

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.
Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 17.

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 15.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

21.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

21.2. Rachet – résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

21.3. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur. En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

21.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 23 ci-après.

21.5. Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

22.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 15.4 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

22.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

22.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

22.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

22.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 13 ci-avant.

ARTICLE 23 : BENS ET BIENS FINANCIERS DE LIQUIDATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 19.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 19.2 ci-dessus.

23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 26 sur les pénalités.

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration

de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil)

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 30 % des sommes prévues à l'article 19.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 21.3.

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 23.3.1 ci-dessus. Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 23.2 ci-dessus.

23.4 Modalités de règlement

AR PREFECTURE

043-214302515-20170316-DEL IB_04160317-DE
Reçu le 23/03/2017

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

23.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 23.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 23.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

24.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°2) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 4).

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

24.2 Le montant de la participation prévue à l'article 15.4 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 26 - PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Retard dans la transmission du dossier de réalisation	Sans objet car opération hors procédure ZAC
II. Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL)	25 € par jour de retard *
III. Absence de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire	0.2% HT de la rémunération sur la vente considérée

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 27 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 28 - CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 29 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées à la SPL du Velay qui ouvrira un compte spécifique pour cette concession dont les références (RIB) seront communiquées dans le mois suivant la notification de la présente concession

ARTICLE 30 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruine l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDEANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Maire avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 32 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand

AR PREFECTURE

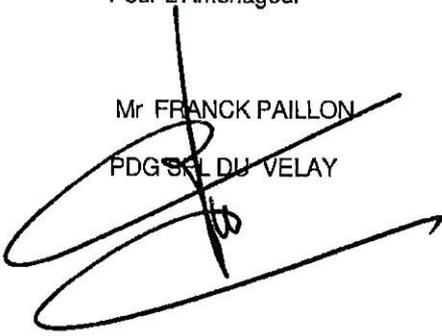
043-214302515-20170316-DEL16_04160317-DE
Reçu le 23/03/2017

Fait à Vals près Le Puy
Le 16 mars 2017

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

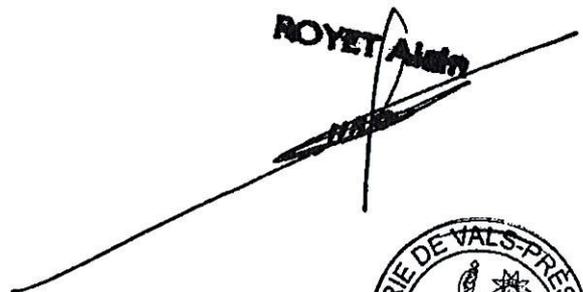
Mr FRANCK PAILLON
PDG SEL DU VELAY



Pour la Collectivité concédante

LE MAIRE

ROYET Alain



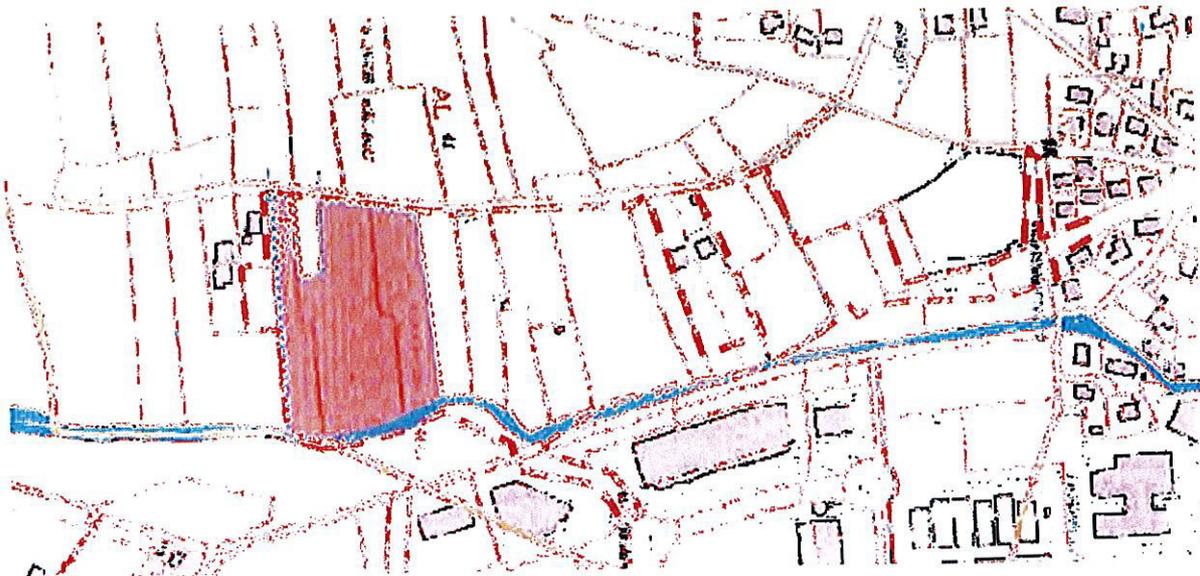
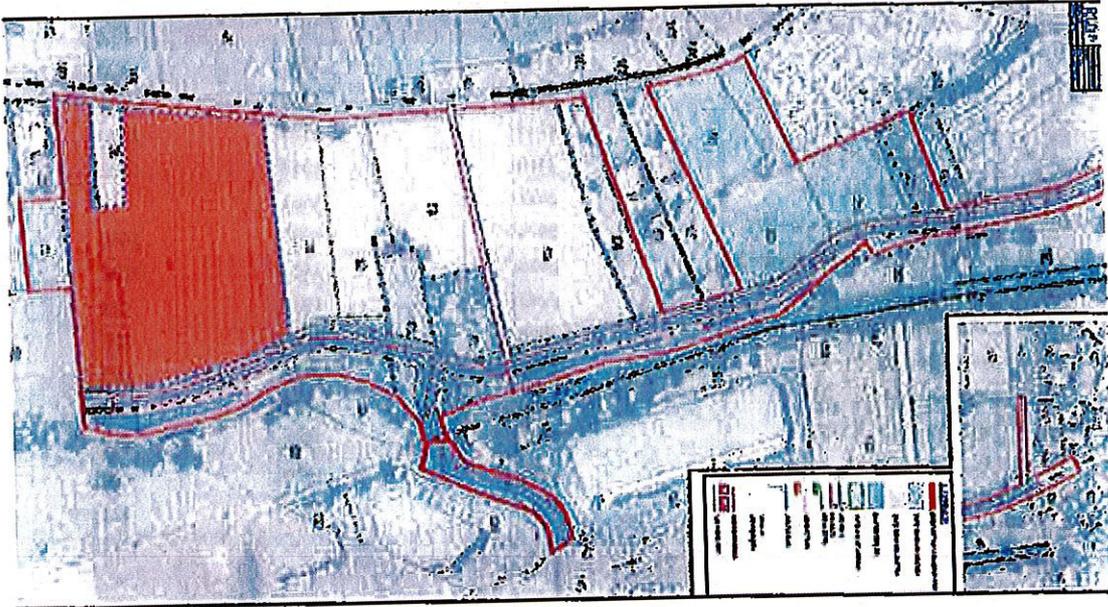
Pièces annexées

- Annexe 1 : périmètre de l'opération
- Annexe 2 : programme global prévisionnel des équipements et constructions
- Annexe 3 : programme des équipements à la charge du concessionnaire et modalités financement
- Annexe 4 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 1 : Périmètre de l'opération d'aménagement

Périmètre Global Intégrant le périmètre PUP **7.2 ha**

Périmètre Permis d'Aménager **1.5 ha**



AR PREFECTURE

043-214302515-20170316-DELIB_04160317-DE
Reçu le 29/03/2017

ETAT PARCELLAIRE				
		SURFACE CADASTRALE	SURFACE HORS PUP	SURFACE PUP
2A	Partie parcelle AL 73	1102	1102	0
2A 2	Partie parcelle AL 74	3342	3328	614
2A 3	Partie parcelle AL 75	1124	1124	0
2A 4	Partie parcelle AL 76	9073	7589	1484
2A 5	Partie parcelle AL 77	4628	4028	602
2A 6	Partie parcelle AL 78	3757	3164	593
2A 7	Partie parcelle AL 79	3980	3298	682
2A 8	Partie parcelle AL 80	2123	1123	1000
2A 9	Partie parcelle AL 81	2364	1557	807
2A 10	Partie parcelle AL 82	3682	3682	0
2A 11.1	Partie parcelle AL 83 VOIRIE	9474	8028	1446
2A 11.2	Partie parcelle AL 83 JONCTIO	8028	6408	1620
2A 12	Partie parcelle AL 84	2246	1932	314
2A 13	Partie parcelle AL 86	2860	2382	478
2A 14	Partie parcelle AL 87	2790	2373	417
2A 15	Partie parcelle AL 88	2632	2632	0
2A 16	Partie parcelle AL 89	4483	3566	917
2A 17	Partie parcelle AK P157	2563	1959	604
2A 18	Partie parcelle P223	1045	924	121
2 FONCIER APPARTENANT A LA MAIRIE				
2A 1	Partie parcelle AK P155	1031		1031
2A 2	Partie parcelle AK P188	56		56
2A 3	Partie parcelle AK P189	78		78
2A 4	Partie parcelle AK P219	825		825
2A 5	Partie parcelle AK P221	1156		1156
2A 6	Partie parcelle AK P222	107		107
total ZONE CONCESSION		75149	60197	14952
Partie lotissement		17643	14943	2700

Annexe 2 : programme global prévisionnel des équipements et constructions

Annexe 2.1 Programme Prévisionnels des équipements inscrits au PUP dont la réalisation est confiée à la SPL du VELAY

Il s'agit de réaliser la voirie et les réseaux primaires permettant l'ouverture à l'urbanisation de 7.2 Ha de la zone Na2 sud de St Benoit

- TRANCHE 1 : Aménagement de la voirie et des réseaux sur l'emplacement réservé (hors rétention)
 TRANCHE 2 : Bassins de rétention pour tout le bassin versant capté par l'aménagement
 TRANCHE 3 : Réseaux de jonction Riou/Pranlary, en attente pour la partie Saint Benoit Nord
 TRANCHE 4 : Aménagement de la voirie et des réseaux sur l'Avenue Jean Moulin (sous le cimetière)
 TRANCHE 5 : Aménagement de la voirie et des réseaux pour la jonction avec la zone de Chirel

3 AA	GENERALITES PUP
3A	Travaux Terrassements PUP
3H	Réseaux voirie PUP
3H 1	Réseaux AEP
3H 2	Télécom/fibre
3H 4	Réseau Eaux Usées
3H 5	Collecte et évacuation des eaux pluviales (EP)
3H 6	HT/BT
3H 7	Eclairage public ECPB
3H 9	Gaz
3H 13	Voirie et aménagement de surfaces
3H 14	Aménagement paysager
3R	Travaux ouvrages PUP
3R 1	PONT
3R 2	Bassin rétention
3R 3	autres

- Le programme Prévisionnel des constructions hors lotissement concédé à la SPL du Velay

Le nombre potentiel de constructions : est dans une fourchette de 40 à 60 selon la taille des lots.
 La Forme : Majoritairement de l'individuel et d'éventuels petits collectifs en bande
 La Densité : dans une fourchette d'environ 6 500m² 9600 m² de surface de plancher ave.
 Le Mode opératoire : Opérations d'initiatives privées individuelles ou sous la forme de propriétaires regroupés en AFUL,

Annexe 2 2 Programme Prévisionnels des équipements inscrits dans le lotissement de 1.5 ha dont la réalisation est confiée à la SPL du VELAY

Il s'agit sur 1.5 ha de la zone Na2 de St Benoit sud de réaliser la voirie, les réseaux et les espaces verts pour desservir environ 25 lots, en cohérence avec les réseaux et la voirie primaire réalisée dans le cadre du PUP.

- Le programme Prévisionnels des équipements est constitué de

PROGRAMME PRÉVISIONNELS DES ÉQUIPEMENTS	
3 AA	GENERALITES PEP LOTISSEMENT
3A	Travaux Terrassement Lotissement
3A1	Travaux préparatoires
3A2	Terrassement
3A3	autres travaux sols
3H	Réseaux voirie LOTISSEMENT
3H 1	Réseaux AEP
3H 2	Télécom/fibre
3H 4	Réseau Eaux Usées
3H 5	Collecte et évacuation des eaux pluviales (EP)
3H 6	HT/BT
3H 7	Eclairage public ECPB
3H 9	Gaz
3H 13	Voirie et aménagement de surfaces
3H 14	Aménagement paysager
3H 15	Autres COFFRETS
3H 16	IMPREVUS travaux réseaux voirie
3R	Travaux ouvrages LOTISSEMENT
3R 4	Mur soutènement
3R 5	Gros oeuvre / terrassement / fondation
3R 8	IMPREVUS Travaux ouvrages

- Le programme prévisionnel des constructions au sein du lotissement

Le nombre envisagé de lots est de l'ordre de 25 dont :

- 24% sont envisagés **en locatif social**, sur une assiette foncière de l'ordre de 300 m² avec une moyenne de Surface de Plancher de l'ordre de 75m²
- 36% sont envisagés **en accession social** sur une assiette foncière moyenne de 450m² et des logements d'environ 100m² en moyenne
- 40% sont envisagés **en accession libre** sur une assiette foncière moyenne de 700m² avec des surfaces de plancher prévisionnelle moyenne de 120 m²

Annexe 3 : programme des équipements à la charge du concessionnaire et modalités financement

Annexe 3.1 1^o PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS INSCRITS DANS LE PUP :

- Les équipements publics prévus au programme sont listés dans le tableau ci-après, avec mention de la maîtrise d'ouvrage, de leur destination et de leur coût à charge de l'aménageur :

Nature	Maître d'ouvrage	Concessionnaire / Coordonnateur à l'œuvre	Financement	Montant Prévisionnel (CUT)
1. AMENAGEMENT VOIES ET ESPACES PUBLICS				
1.1 Terrassements (goudonnage et trottoirs)	SPL du Velay	Néant (commune Vals Près Le Puy)	40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	239 772.50€
1.2 Voies (Goudonnage Trottoirs)	SPL du Velay	Néant (commune Vals Près Le Puy)	40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	149 097.00€
1.3 Ouvrages d'écoulement (Goudonnage Rue et trottoirs)	SPL du Velay	commune Vals Près Le Puy	40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	215 550.00€
1.4 Appareils Avers	SPL du Velay	commune Vals Près Le Puy	40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	63 500.00€
2. RESEAUX				
2.1 Adduction Eau potable et services associés	SPL du Velay	Communauté d'agglomération Puy en Velay (Direction Eau et Assainissement)	40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	21 992.28€
2.2 Eau Froid	SPL du Velay	Communauté d'agglomération Puy en Velay (Direction Eau et Assainissement)	40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	38 381.00€
2.3 Eau Chaude	SPL du Velay	commune Vals Près Le Puy	40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	91 600.00€
2.4 Eclairage public	SPL du Velay	commune Vals Près Le Puy	40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	70 809.10€ (dont subvention 31 864.11€ syndicats électrification)
2.6 Electricité HTA/ BT	- Génie civil : SPL - Equipements : ERDF / SEMIV	ERDF	-Terrassements=40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	4 584.00€
2.7 Gaz	- Génie civil : SPL - Equipements : GRDF	GRDF	-Terrassements=40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1) - Réseaux et branchements ZAC = GRDF	4 584.00€
2.8 Télécommunications	- Génie civil : SPL - Equipements : Orange FT	Orange France Télécom	-Terrassements, gaines et chambres= 40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1) - Etudes et câblages = Orange FT	31 215.40€
3. Générations	SPL du Velay	Néant	40.88% Aménageur et 59.12% Propriétaires permis de signatures PUP (1)	18 650.00€
TOTAL			(1) les 4% mentionnés sont générés pour l'ensemble des travaux prévus au PUP, ils se déduisent donc des 5 tranches prévues dans l'annexe 2.1 de la concession	1 011 019.53 € dont 413 280.92€ Aménageur soit 40.88% 597 738.68€ signatures PUP

Annexe 4 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
ANNEXE 4.1 Bilan cumul concession

CR 7520030B CUMUL CONCESSION NA2 St BENOIT

Ligne / intitulé	Bilan initial	Bilan initial	Bilan initial	2017	2018	2019	2020	2021
	Initial € HT	TVA	TTC	Année	Année	Année	Année	Année
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-188 634	-188 634	103 783	-799 813	-321 980	189 018	828 992
Cumulé				-696 030	-1 018 010	-828 992		0
DEPENSES								
IMMOBILISATIONS	2 201 835	310 954	2 512 790	121 151	948 747	576 613	502 594	87 410
CHARGES FINANCIERES								
TRAVAIL								
CHARGES FINANCIERES								
CHARGES FINANCIERES								
CHARGES FINANCIERES								
CHARGES FINANCIERES								
CHARGES FINANCIERES								
RECETTES								
RECETTES DE CONCESSION	2 201 835	1 923 320	2 324 156	224 933	143 934	224 933	691 512	516 423
RECETTES DE CONCESSION								
RECETTES DE CONCESSION								
RECETTES DE CONCESSION								
RECETTES DE CONCESSION								
RECETTES DE CONCESSION								
3A PROPRIETAIRES, dans : PUP	809 995	0	809 995	80 999	0	80 999	242 998	404 997
5A Collectivité concédante	659 889	117 569	777 259	131 938	131 938	131 938	131 938	131 938
5F Autres	59 981	0	59 981	11 996	11 996	11 996	11 996	11 996

AR PREFECTURE
 949-214-0-15-20170716-DEL.D.04160.17-DE
 Reçu le 20/09/2017

ANNEXE 4.2 Bilan Détaillé sous secteur PUP

CR 7520033B CUMUL CONCESSION NAZ ST BENOIT VALS FRES LE PUY		Bilan initial TVA	Bilan initial TTC	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année
Signe initial initial € HT		-488 854	-488 854	303 783	-759 813	-821 960	249 018	829 992
SIGNIFIANT EXPLOITATION		0	0	-896 030	-4 043 839	-429 992	0	0
Cumul								
1A	Meubles techniques	14 552	17 805	11 400	2 100	1 500	0	0
1B	Équipement informatique	34 550	41 405	17 200	3 470	3 000	0	0
2A	Acquisition	259 794	310 794	36 441	323 300	0	0	0
2B	Acquisition mobilier	589 794	719 794	59 441	533 859	0	0	0
2C	Acquisition mobilier 2	0	0	0	0	0	0	0
2D	Acquisition mobilier 3	0	0	0	0	0	0	0
2E	Autres meubles	29 200	35 320	3 070	27 250	2 400	0	0
3A	CEMENTES	21 000,00 €	25 200,00 €	3 000,00 €	28 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3B	Travaux Terrénements	40 200,00 €	48 240,00 €	5 760,00 €	53 999,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3C	Travaux usés	21 500,00 €	25 800,00 €	3 180,00 €	28 620,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3D	Travaux ouvrages	20 000,00 €	24 000,00 €	2 880,00 €	31 680,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4A	POUR PRINCIPALE	21 500	25 800	3 180	34 860	0	0	0
4B	AUTRES AMÉNAGEMENTS	0	0	0	0	0	0	0
5A	Acquisition ouvrages	19 200	23 040	2 880	31 680	0	0	0
5B	Acquisition ouvrages divers	0	0	0	0	0	0	0
6A	Remplacement matériel	45 500	54 600	6 675	71 275	0	0	0
6B	Acquisition matériel	35 500	42 600	5 325	65 925	0	0	0
7A	Acquisition matériel 1	0	0	0	0	0	0	0
7B	Acquisition matériel 2	0	0	0	0	0	0	0
7C	Acquisition matériel 3	0	0	0	0	0	0	0
7D	Autres acquisitions	307 380	369 180	44 145	51 250	34 667	0	0
8A	Locatif spécial - acquisition mobilier	85 300	102 360	12 660	15 840	0	0	0
8A.1	lot A	38 320	46 584	5 796	7 496	0	0	0
8A.2	Acquisition libre	46 980	56 776	6 864	8 344	0	0	0
8A.3	lot B	46 750	56 586	6 864	8 344	0	0	0
8A.4	Accessoirs locaux	350 200	420 200	51 780	65 960	0	0	0
8A.5	lot C	378 200	453 200	45 924	59 660	0	0	0
9A	INDUDES MURIS - main l'op	814 116	976 939	121 816	152 352	0	0	0
9B	MURIS	0	0	0	0	0	0	0
9C	ENTRETIEN	0	0	0	0	0	0	0
9D	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
10A	CONTRATS DE TRAVAIL	137 500	164 950	20 612	26 816	0	0	0
10B	AUTRES	54 350	65 625	8 190	10 626	0	0	0
11A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
11B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
12A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
12B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
13A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
13B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
14A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
14B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
15A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
15B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
16A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
16B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
17A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
17B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
18A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
18B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
19A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
19B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
20A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
20B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
21A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
21B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
22A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
22B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
23A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
23B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
24A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
24B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
25A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
25B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
26A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
26B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
27A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
27B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
28A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
28B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
29A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
29B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
30A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
30B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
31A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
31B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
32A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
32B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
33A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
33B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
34A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
34B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
35A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
35B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
36A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
36B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
37A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
37B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
38A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
38B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
39A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
39B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
40A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
40B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
41A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
41B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
42A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
42B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
43A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
43B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
44A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
44B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
45A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
45B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
46A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
46B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
47A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
47B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
48A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
48B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
49A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
49B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
50A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
50B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
51A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
51B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
52A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
52B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
53A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
53B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
54A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
54B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
55A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
55B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
56A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
56B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
57A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
57B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
58A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
58B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
59A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
59B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
60A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
60B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
61A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
61B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
62A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
62B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
63A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
63B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
64A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
64B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
65A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
65B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
66A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
66B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
67A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
67B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
68A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
68B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
69A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
69B	AUTRES	0	0	0	0	0	0	0
70A	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
70B	AUTRES	0						

ANNEXE 4.3 Bilan global sous secteur PUP

CR 7520030A PUP NA2 St BENOIT

Ligne	Intitulé	Bilan HT		Bilan TVA		Bilan TTC		2017	2018	2019	2020	2021
		Initial	0	Initial	-111 566	Initial	-111 566	Année	Année	Année	Année	Année
RESULTAT D'EXPLOITATION												
Cumulé												
								-335 982	-456 029	-494 304	0	0
1	DEPENSES	1 457 822	229 135	1 686 956	108 336	1 795 292	307 776	330 612	410 829	404 997		
2	ATTILAS											
3	CONTRATS D'ACQUISITION DE TERRES											
4	TRAVAUX D'AMENAGEMENT D'UN TERRAIN											
5	PROBANTAGE											
6	ASSURANCES											
7	RESUME D'ETAT DE CONCESSIONNAIRE											
8	MARCHES PUBLICS											
9	PRESTATIONS											
10	TRAVAUX											
								210 565	210 565	372 564	534 563	
11A	PROPRIETAIRES dans PUP	809 995	0	809 995	80 999	890 994		80 999	242 998	404 997		
12	PROPRIETAIRES hors PUP											
13	PROPRIETAIRES hors PUP											
14	PROPRIETAIRES hors PUP											
15A	Collectivité concédante	587 846	117 569	705 416	117 569	822 985	117 569	117 569	117 569	117 569	117 569	
15B	Autres	59 981	0	59 981	11 996	71 977	11 996	11 996	11 996	11 996	11 996	
16	PROPRIETAIRES											
17	PROPRIETAIRES											

AR PREFECTURE
 043-21406215-2017-0-16-DELIB_04160917-DE
 Resp. le 20/06/2017

ANNEXE 4.4 Bilan détaillé sous secteur PUP

CR 7520030A PUP NA2 St Benoît

Ligne	Intitulé	Bilan TVA		Bilan ITC		2017	2018	2019	2020	2021
		Initial	Final	Initial	Final					
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-511 846	-502 228	502 228	-432 218	-432 218	-320 047	-58 226	684 306
	Courants					-358 942	-416 729	-484 304		0
1A	Subs. imposables	11 457	4 241	11 457	11 457	0	0	0	0	0
1B	Subs. non imposables	77 282	5 500	23 000	15 760	22 755	0	0	0	0
2A	12.010 Acquisitions	240 408	0	140 784	20 447	209 664	0	0	0	0
2B	12.015 Acquisitions diverses	240 278	0	247 288	24 447	219 841	0	0	0	0
2C	12.020 Acquisitions potentielles 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2D	12.025 Acquisitions potentielles 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2E	12.030 Autres finis	31 136	1 871	33 700	2 072	31 628	0	0	0	0
2F	12.035 Frais d'acquisition	7 023	702	7 725	1 522	6 203	0	0	0	0
2G	12.040 Frais financiers	4 422	942	3 029	913	2 216	0	0	0	0
2H	12.045 Autres frais rattachés au secteur (intérêts)	1 222	0	2 254	3 047	2 297	0	0	0	0
3A	13.010 Dotations PUP	-24 859,00 €	1 741,21 €	-22 280,00 €	4 082,00 €	-1 882,00 €	-1 882,00 €	-1 882,00 €	-1 882,00 €	-1 882,00 €
3B	13.015 Transferts PUP	210 720,00 €	-10 100,00 €	200 620,00 €	-21 977,28 €	178 642,72 €	178 642,72 €	178 642,72 €	178 642,72 €	178 642,72 €
3C	13.020 Prélèvements sur PUP	-445 600	39 228	-406 372	10 275	-396 097	-396 097	-396 097	-396 097	-396 097
3D	13.025 Transferts vers autres PUP	-205 850	-55 280	-261 130	0	-261 130	-261 130	-261 130	-261 130	-261 130
3E	13.030 MOI (Matières premières)	-57 000	-11 250	-68 250	-2 527	-70 777	-70 777	-70 777	-70 777	-70 777
3F	13.035 Autres matières premières	-15 181	3 322	-11 859	-2 117	-14 976	-14 976	-14 976	-14 976	-14 976
3G	13.040 Matières premières rattachées au secteur	-5 250	0	-5 250	0	-5 250	-5 250	-5 250	-5 250	-5 250
3H	13.045 Autres matières premières	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4A	14.010 Informations et publications	4 000	0	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
4B	14.015 Informations diverses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4C	14.020 Informations potentielles 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4D	14.025 Informations potentielles 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4E	14.030 Autres informations	22 000	0	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000
5A	15.010 Subsid. local-cession emplacements	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5B	15.015 Autres sub.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5C	15.020 Subsid. excels	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6A	16.010 Informations sur PUP	100 000	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
6B	16.015 Informations diverses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6C	16.020 Informations potentielles 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6D	16.025 Informations potentielles 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6E	16.030 Autres informations	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7A	17.010 Subsid. local-cession emplacements	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7B	17.015 Autres sub.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7C	17.020 Subsid. excels	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8A	18.010 Informations sur PUP	100 000	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
8B	18.015 Informations diverses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8C	18.020 Informations potentielles 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8D	18.025 Informations potentielles 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8E	18.030 Autres informations	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9A	19.010 Subsid. local-cession emplacements	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9B	19.015 Autres sub.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9C	19.020 Subsid. excels	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10A	20.010 Informations sur PUP	100 000	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
10B	20.015 Informations diverses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10C	20.020 Informations potentielles 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10D	20.025 Informations potentielles 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10E	20.030 Autres informations	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11A	21.010 Subsid. local-cession emplacements	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11B	21.015 Autres sub.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11C	21.020 Subsid. excels	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12A	22.010 Informations sur PUP	100 000	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
12B	22.015 Informations diverses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12C	22.020 Informations potentielles 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12D	22.025 Informations potentielles 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12E	22.030 Autres informations	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13A	23.010 Subsid. local-cession emplacements	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13B	23.015 Autres sub.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13C	23.020 Subsid. excels	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14A	24.010 Informations sur PUP	100 000	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
14B	24.015 Informations diverses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14C	24.020 Informations potentielles 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14D	24.025 Informations potentielles 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14E	24.030 Autres informations	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ANNEXE A.5 Bilan global sous secteur LOTISSEMENT

CR 7520030B lotissement NA2 St BENOIT

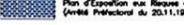
VALS PRES LE PUY		Années							Total	
Ligne	Intitulé	Bilan initial Initial € HT	Bilan initial TVA	Bilan initial TTC	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	
RESULTAT D'EXPLOITATION		0	-77 068	-77 068	1 504	-361 897	-202 587	226 979	336 001	
Cumulés					-360 393	-562 979	-336 001		0	
DEPENSES										
1	CHARGES	744 014	81 819	825 833	12 864	376 266	216 555	92 070	45 559	
2	MOBILIS. ACQUISITION/REF. IMME.									
3	TRAVAUX									
4	PROVISIONS									
5	ASSURANCES									
6	ENTRETIEN									
7	TRAVAUX D'ENTRETIEN									
8	MANUTENANCE									
9	IMMOBILISATION									
RECETTES										
10	RECETTES DE GESTION	744 014	4 751	748 765	14 369	14 369	14 359	319 048	381 560	
11	Verse au titre de cession									
12	Subventions (Mairie)									
13	IMMOBILISATION									
14	TRAITÉMENT DES PRODUITS COMMERCIAUX									
15	Subventions famille									
SA	Collectivité concédante	71 843	0	71 843	14 369	14 369	14 369	14 369	14 369	
16	PRODUITS DIVERSES									
17	Subventions (Mairie)									

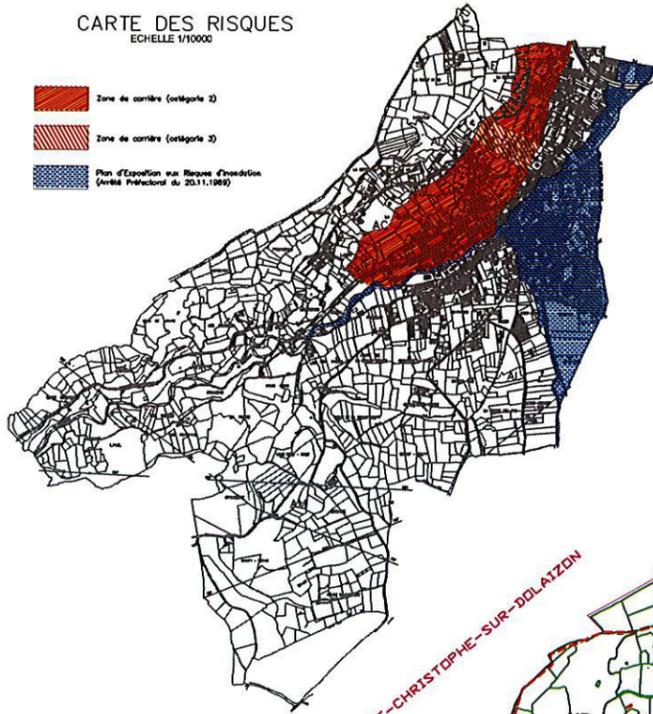
AR PREFECTURE
 04-2143 025 15-2017 N.15-DELIB. N.16 N.17-DE
 Reçu le 22/02/2017

ANNEXE 4.6 Bilan détaillé sous secteur LOTISSEMENT
 CR 75200308 lotissement NA2 St Benoît
 VALS PRES LE PUY

Ligne	Intitulé	Bilan initial		Bilan fin		2017	2018	2019	2020	2021
		Initial € HT	TVA	Initial € HT	TTC					
	RESULTATS D'EXPLOITATION	0	-77 068	-77 068		1 394	-563 887	-502 887	236 979	336 001
	Chiffre d'affaires	244 004	1 185	1 185		17 754	215 250	110 552	5 000	5 000
1A	Eluxes immobiliers	3 300	1 200	1 200		0	2 800	5 500	0	0
1B	Revenus et participations	7 000	3 400	3 400		2 300	2 500	3 100	0	0
2A	32,00 € Acquisitions	329 316	0	0		0	379 107	0	0	0
2B	32,00 € Acquisitions	329 316	0	0		0	379 107	0	0	0
2C	32,00 € Acquisitions	329 316	0	0		0	379 107	0	0	0
2D	32,00 € Acquisitions	329 316	0	0		0	379 107	0	0	0
2E	32,00 € Acquisitions	329 316	0	0		0	379 107	0	0	0
3A	GENERALITES TRF LOTISSEMENT	1 287 066	657 098	657 098		1 021 878	1 042 708	1 021 878	0	0
3B	TRAVAUX TRAVAUX TRF LOTISSEMENT	16 311,13 €	13 266,23 €	13 266,23 €		0,00 €	25 327,29 €	-15 390,25 €	11 000 €	14 000 €
3C	RESERVE PARE LOTISSEMENT	305 207	53 290	53 290		305 887	0	0	0	0
3D	TRAVAUX TRAVAUX TRF LOTISSEMENT	38 500	7 700	7 700		0	0	0	0	0
4A 1	ICE IMMOBILIERS	21 574	4 300	4 300		0	7 800	28 000	0	0
4A 2	ICE IMMOBILIERS	5 200	1 070	1 070		0	1 700	2 800	0	0
4A 3	ICE IMMOBILIERS	3 300	0	0		0	0	0	0	0
4A 4	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 5	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 6	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 7	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 8	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 9	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 10	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 11	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 12	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 13	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 14	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 15	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 16	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 17	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 18	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 19	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 20	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 21	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 22	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 23	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 24	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 25	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 26	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 27	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 28	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 29	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 30	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 31	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 32	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 33	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 34	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 35	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 36	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 37	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 38	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 39	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 40	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 41	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 42	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 43	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 44	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 45	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 46	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 47	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 48	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 49	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 50	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 51	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 52	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 53	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 54	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 55	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 56	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 57	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 58	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 59	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 60	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 61	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 62	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 63	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 64	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 65	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 66	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 67	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 68	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 69	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 70	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 71	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 72	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 73	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 74	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 75	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 76	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 77	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 78	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 79	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 80	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 81	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 82	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 83	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 84	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 85	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 86	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 87	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 88	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 89	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 90	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 91	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 92	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 93	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 94	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 95	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 96	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 97	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 98	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 99	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 100	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 101	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 102	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 103	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 104	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 105	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 106	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 107	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 108	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 109	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 110	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 111	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 112	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 113	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 114	ICE IMMOBILIERS	0	0	0		0	0	0	0	0
4A 115	ICE IMMOBILIERS	0	0							

CARTE DES RISQUES
ECHELLE 1/10000

-  Zone de carrière (catégorie 2)
-  Zone de carrière (catégorie 3)
-  Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation (Verdict Préfectoral du 20.11.1995)



COMMUNE DU PUY-EN-VELAY



DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT
HAUTE-LOIRE
SERVICE
DE L'ABANDON
ET DE L'HABITAT

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE
COMMUNE DE
VALS-PRES-LE-PUY

POS
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

CONFORME AU DOSSIER APPROUVE	
Procédure	Date
Révision n°1	24 juin 1999
Modification n°7	10 Avril 2007

REVISION
1

PLAN DU ZONAGE
AU 1/5000
PLAN DES ZONES A RISQUES
AU 1/20 000

2A

Réf. DDE/SUM/Planif/43251-Z.BVG

COMMUNE DE SAINT-CRISTOPHE-SUR-DOLAIZON

ZAD

COMMUNE DE SAINT-CRISTOPHE-SUR-DOLAIZON

COMMUNE DU PUY-EN-VELAY

COMMUNE DU PUY-EN-VELAY

ALIGNEMENTS:
VOIR PIECE N 28
PARTIE CENTRALE



ECHELLE 1/5000

LEGENDE

-  Limite de section cadastrale
-  Limite de zone
-  Emplacement réservé pour service public
-  Voie à créer
-  Voie à coller
-  Marges de recul
-  Espace boisé classé à conserver ou à créer

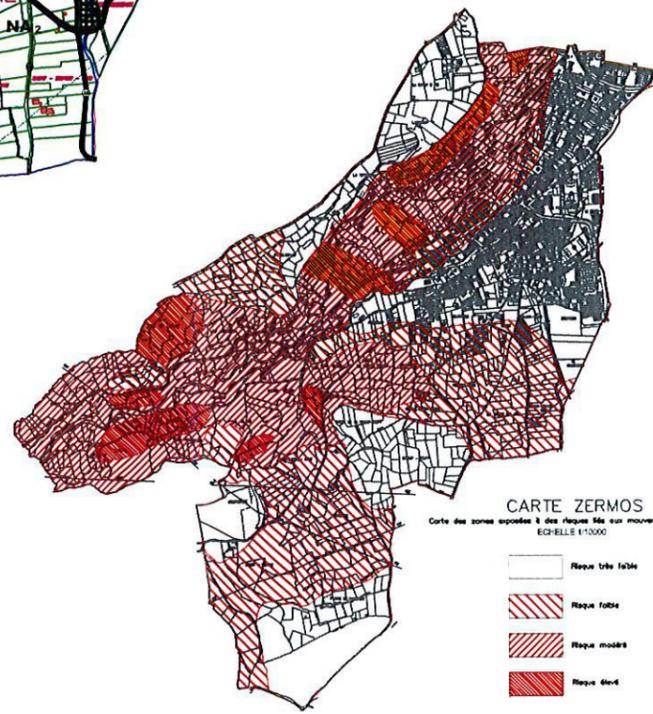
POUR MEMOIRE :
Délit de Préemption Urbain institué sur toutes les zones U et M
(Ordonnance du 20 Août 1992)

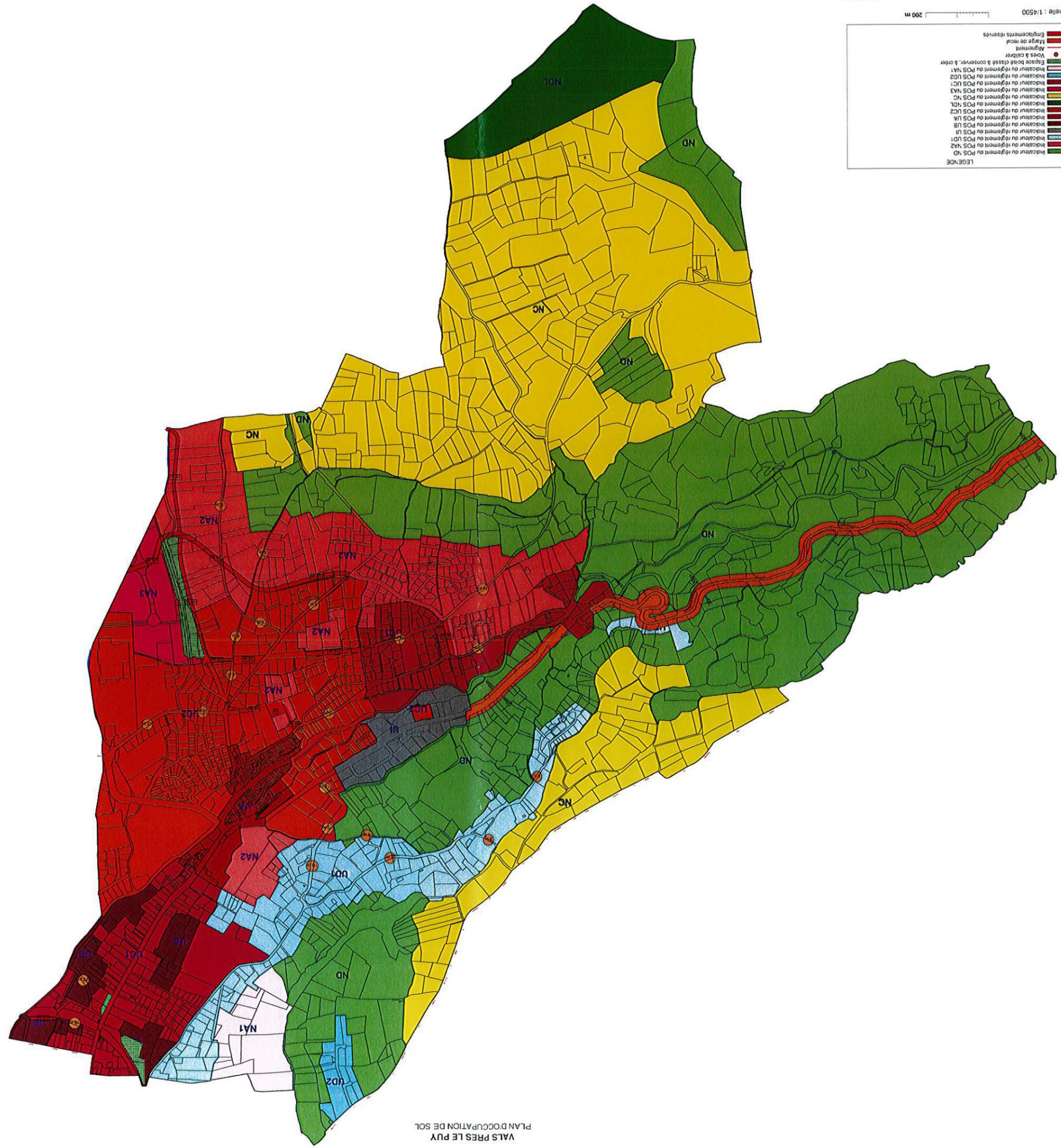
CARTE ZERMOS

Carte des zones exposées à des risques liés aux mouvements du sol

ECHELLE 1/10000

-  Risque très faible
-  Risque faible
-  Risque moyen
-  Risque élevé





PLAN D'OCCUPATION DE SOL VALS PRES LE PUY

Echelle : 1/4500

200 m

LEGENDE

- Indicateur du régime du POS ND
- Indicateur du régime du POS NA2
- Indicateur du régime du POS UD1
- Indicateur du régime du POS UB
- Indicateur du régime du POS UA
- Indicateur du régime du POS UC2
- Indicateur du régime du POS UC1
- Indicateur du régime du POS UC
- Indicateur du régime du POS NC
- Indicateur du régime du POS NA3
- Indicateur du régime du POS NA1
- Indicateur du régime du POS NA2
- Indicateur du régime du POS NA1
- Espace boisé classé à conserver, à créer
- Voirie à créer
- Marge de recul
- Alignement
- Emplacements réservés



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	Page 2
---	--------

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA	Page 6
Dispositions applicables à la zone UB	Page 11
Dispositions applicables à la zone UC	Page 15
Dispositions applicables à la zone UD	Page 19
Dispositions applicables à la zone UI	Page 23

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone NA	Page 28
Dispositions applicables à la zone NC	Page 33
Dispositions applicables à la zone ND	Page 37

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VALS PRES LE PUY.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, malgré les dispositions de ce plan d'occupation des sols, les articles du code de l'urbanisme qui donnent la possibilité de refuser le permis de construire ou de l'accorder sous réserve d'observer des prescriptions spéciales dans les cas suivants :

Article R 111-2 :

atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2 :

Présence de vestiges archéologiques.

Article R 111-4 :

Desserte routière insuffisante ou dangereuse.

Article R 111-14-2 :

Conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 :

Contradiction avec des directives d'aménagement nationales approuvées par décret.

Article R 111-21 :

Atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

2) Restent applicables les autres dispositions du code de l'urbanisme qui ne sont pas modifiées par le présent règlement.

3) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement continueront de s'appliquer dans les conditions prévues à l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire pendant une durée de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir avec possibilité de maintien de ces règles à la demande d'une majorité des co-lotis, sous réserve des dispositions des articles L 315.8 et R 315.39 du code de l'urbanisme.

4) S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées, à titre indicatif, dans l'annexe "Liste des Servitudes d'Utilité Publique"

5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme (tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont réglementés).

6) Demeurent applicables les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, notamment celles concernant les reculs à observer pour les bâtiments et installations agricoles vis à vis des habitations des tiers.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont au nombre de 5 et repérées au plan par les indices UA, UB, UC, UD et UI.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont au nombre de 3 et repérées au plan par les indices NA, NC et ND.

Figurent également sur les plans les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics qui sont énumérés dans l'annexe "Liste des Emplacements Réservés".

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Par adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qu'il est inévitable d'apporter à certaines des règles et qui ne mettent pas en cause les options fondamentales du plan.

Dans le cadre de ces adaptations mineures, entrent notamment, les adaptations qui se révéleront indispensables au bon fonctionnement des services publics (SNCF, PTT, EDF, TDF, réservoirs d'eau, etc...).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvrent le secteur bâti le plus ancien de la commune, c'est à dire le centre ancien.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des dispositions de l'article suivant.

- les lotissements

- les installations soumises à déclaration dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

CONDITIONS SPECIALES :

Dans les zones où se trouvent d'anciennes carrières souterraines désaffectées les prescriptions suivantes sont imposées :

- zone de catégorie 2 : les fondations devront résister à un porte à faux de 5 mètres

Dans les zones inondables l'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations soumises à autorisations dans le cadre de la loi du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'Environnement.

Toutefois, l'aménagement des installations existantes peut être autorisé lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons etc...) dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.

- les carrières

- l'implantation des constructions sur les espaces communs issus des lotissements.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par une installation particulière de traitement conforme aux exigences des textes réglementaires.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux usées et les eaux pluviales.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan, sauf indication contraire portée au plan ou lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone inondable des règles d'implantations pourront être imposées par le service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

En zone inondable l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier, pour laisser le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Toitures :

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaisées.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

Murs et enduits :

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc...) le parement extérieur doit être constitué, de préférence, d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main.

Ouvertures :

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Devantures de magasins :

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Zone inondable :

L'altitude du premier niveau habitable sera indiquée par le service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.

Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté public d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone : les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles précédents.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UB recouvrent les zones d'extension qui sont déjà en partie construites (urbanisation récente), et où les équipements existants ou projetés à court terme, le site et le relief permettent de construire un assez grand nombre de logements y compris des immeubles collectifs.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des dispositions de l'article suivant.
- les lotissements
- les installations soumises à déclaration dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

CONDITIONS SPECIALES :

Dans les zones où se trouvent d'anciennes carrières souterraines désaffectées les prescriptions suivantes sont imposées :

- zone de catégorie 2 : les fondations devront résister à un porte à faux de 5 mètres

Dans les zones inondables l'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations soumises à autorisations dans le cadre de la loi du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'Environnement.

Toutefois, l'aménagement des installations existantes peut être autorisé lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

- l'implantation des constructions sur les espaces communs issus des lotissements.

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons etc...) dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- les carrières.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par une installation particulière de traitement conforme aux exigences des textes réglementaires.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux usées et les eaux pluviales.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 m de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie. Ces dispositions ainsi que les marges de reculement portées au plan de zonage ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Dans ce cas-là, le projet ne doit pas être à une distance de l'axe de la voie inférieure à celle du bâtiment existant et sa réalisation ne doit pas compromettre la sécurité des usagers de la voie.

Toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone inondable des règles d'implantations pourront être imposées par le service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En zone inondable l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier, pour laisser le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposés de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 21 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Toitures :

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaisées.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

Murs et enduits :

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc...) le parement extérieur doit être constitué, de préférence, d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Devantures de magasins :

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Zone inondable :

L'altitude du premier niveau habitable sera indiquée par le service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.

Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté public d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone : les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles précédents.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UC sont les zones d'extension les plus récentes, déjà en partie construites, principalement par maisons individuelles, mais avec quelques immeubles collectifs et où les équipements existants, le site et le relief, permettent de continuer ce type d'urbanisation.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des dispositions de l'article suivant.

- les lotissements

- les installations soumises à déclaration dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

CONDITIONS SPECIALES :

Dans les zones où se trouvent d'anciennes carrières souterraines désaffectées les prescriptions suivantes sont imposées :

- zone de catégorie 2 : les fondations devront résister à un porte à faux de 5 mètres

- zone de catégorie 3 : les fondations devront résister à un porte à faux de 3 mètres

Dans les zones inondables l'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations soumises à autorisations dans le cadre de la loi du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'Environnement.

Toutefois, l'aménagement des installations existantes peut être autorisé lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons etc...) dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.

- les carrières.

- l'implantation des constructions sur les espaces communs issus des lotissements.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...).

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par une installation particulière de traitement conforme aux exigences des textes réglementaires.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux usées et les eaux pluviales.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone inondable, un minimum de surface de terrain pourra être exigée afin que la construction ne gêne pas le libre écoulement des eaux en cas de crue.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 m de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie. Ces dispositions ainsi que les marges de reculement portées au plan de zonage ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Dans ce cas-là, le projet ne doit pas être à une distance de l'axe de la voie inférieure à celle du bâtiment existant et sa réalisation ne doit pas compromettre la sécurité des usagers de la voie.

Toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone inondable des règles d'implantations pourront être imposées par le service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

En zone inondable l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier, pour laisser le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser :

- En zone UC 1 : 9 mètres,
- En zone UC 2 : 12 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Toitures :

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaises.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

Murs et enduits :

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc...) le parement extérieur doit être constitué, de préférence, d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Devantures de magasins :

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Zone inondable :

L'altitude du premier niveau habitable sera indiquée par le service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.

Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté public d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone : les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles précédents.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 - Dispositions applicables à la zone UD

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UD sont les zones réservées aux maisons individuelles, soit parce que les équipements ne permettent pas la construction de grands immeubles, soit parce que les immeubles porteraient atteinte au site.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des dispositions de l'article suivant.
- les lotissements.
- les installations soumises à déclaration dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

CONDITIONS SPECIALES :

Dans les zones où se trouvent d'anciennes carrières souterraines désaffectées les prescriptions suivantes sont imposées :

- zone de catégorie 2 : les fondations devront résister à un porte à faux de 5 mètres
- zone de catégorie 3 : les fondations devront résister à un porte à faux de 3 mètres

DANS LA ZONE UD 2 :

Toute demande d'autorisation de construire sera soumise à l'avis de la commune du Puy en Velay qui fixera les règles à observer pour la sauvegarde des conduites d'adduction d'eau potable de 250 à 350 mm qui traversent la zone.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations soumises à autorisations dans le cadre de la loi du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'Environnement. Toutefois, l'aménagement des installations existantes peut être autorisé lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons etc...) dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- les carrières.
- l'implantation des constructions sur les espaces communs issus des lotissements.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par une installation particulière de traitement conforme aux exigences des textes réglementaires.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux usées et les eaux pluviales.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 m de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie. Ces dispositions ainsi que les marges de reculement portées au plan de zonage ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Dans ce cas-là, le projet ne doit pas être à une distance de l'axe de la voie inférieure à celle du bâtiment existant et sa réalisation ne doit pas compromettre la sécurité des usagers de la voie.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser :

- 7,50 m en zone UD 1,
- 4,50 m en zone UD 2.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Toitures :

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaises.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Murs et enduits :

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc...) le parement extérieur doit être constitué, de préférence, d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Devantures de magasins :

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.

Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté public d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est défini par le rapport entre la surface hors oeuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle doit être implantée. La surface maximale de plancher hors oeuvre nette pouvant être construite s'obtient donc en multipliant la surface du terrain par le coefficient d'occupation des sols.

Règle à appliquer :

Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 0,50.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE 5 - Dispositions applicables à la zone UI

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UI sont les zones réservées aux constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage artisanal, commercial, industriel ou de services
- les lotissements à usage artisanal, commercial, industriel ou de services
- les installations soumises à autorisations et à déclaration dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
- les constructions à usage d'habitation uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

CONDITIONS SPECIALES :

Dans les zones où se trouvent d'anciennes carrières souterraines désaffectées les prescriptions suivantes sont imposées :

- zone de catégorie 2 : les fondations devront résister à un porte à faux de 5 mètres

Dans les zones inondables l'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

- les lotissements pour l'habitation
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, etc...) dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- les caravanes isolées
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping
- les carrières.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...).

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ou en l'absence de desserte par un tel réseau, par une installation particulière de traitement conforme aux exigences des textes réglementaires.

Toutefois, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics est subordonné à une autorisation du District urbain du Puy, gestionnaire du réseau d'assainissement qui fixera au cas par cas les prétraitements éventuels. A défaut de cette autorisation et en particulier dans le cas où les rejets ne sont pas compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration du District, le pétitionnaire devra réaliser un traitement suffisant pour rejeter dans le milieu naturel soit directement, soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux usées et les eaux pluviales.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 m de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ainsi que les marges de reculement portées au plan de zonage ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Dans ce cas-là, le projet ne doit pas être à une distance de l'axe de la voie inférieure à celle du bâtiment existant et sa réalisation ne doit pas compromettre la sécurité des usagers de la voie.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Par exception à cette règle, la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que toutes dispositions soient prises pour éviter les risques de propagation d'incendie.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 10 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...) et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits. La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Les couleurs de façades doivent être discrètes. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.

Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté public d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone : les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles précédents.

ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

TITRE III - ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou mal équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation, mais non constructible dans l'immédiat pour des bâtiments isolés afin de ne pas rendre plus onéreuse l'urbanisation future. Seuls des aménagements cohérents, concertés avec la commune et d'une certaine importance peuvent y être autorisés.

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

I - HORS AMENAGEMENT CONCERTÉ AVEC LA COMMUNE :

- les ouvrages techniques (pylônes, bâtiments, châteaux d'eau, lagunages, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics (PTT, SNCF, EDF, TDF, etc...).
- les équipements collectifs publics.
- l'aménagement des immeubles existants et, éventuellement, l'agrandissement mesuré de ces immeubles lorsqu'il s'agira de maisons d'habitations et lorsque les travaux auront pour objet d'améliorer les conditions d'habitabilité ou de salubrité sans qu'il y ait création de logements nouveaux et sous réserve que les conditions des articles NA 3 à NA 13 soient respectées.
- les constructions annexes d'une maison d'habitation existante (garages, abri de jardin...) sous réserve qu'il soit implanté sur la même unité foncière.

II - DANS LE CADRE D'UN AMENAGEMENT CONCERTÉ AVEC LA COMMUNE :

- Les constructions à usage d'habitation et les établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou de services, non soumis à autorisation dans le cadre de la loi du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

CONDITIONS D'UN AMENAGEMENT CONCERTÉ :

Les constructions devront être implantées sur tout ou partie d'une zone répondant aux conditions suivantes :

1) L'opération devra s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone et concerner la réalisation d'au moins :

- 500 m² de surface hors oeuvre nette de plancher ou 5 logements dans les zones NA de moins de 1 hectare ;

- 1 000 m² de surface hors oeuvre nette de planche ou 10 logements dans les zones NA de plus d'un hectare.

2) Le conseil municipal se prononcera sur l'opportunité de l'opération projetée. Il pourra subordonner sa décision à des conditions à imposer au promoteur, notamment ce qui concerne le tracé, les pentes et la largeur des voies, le diamètre et le matériau des canalisations, pour raccorder le terrain aux voies et réseaux existants.

CONDITIONS SPECIALES :

Dans les zones où se trouvent d'anciennes carrières souterraines désaffectées les prescriptions suivantes sont imposées :

- zone de catégorie 2 : les fondations devront résister à un porte à faux de 5 mètres
- zone de catégorie 3 : les fondations devront résister à un porte à faux de 3 mètres

Dans les zones inondables l'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

- Les installations soumises à autorisations dans le cadre de la loi du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Toutefois, l'aménagement des installations existantes peut être autorisé lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² ou qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, etc...) dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.

- Les caravanes isolées.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les carrières.

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...).

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux usées et les eaux pluviales.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

En zone inondable, un minimum de surface de terrain pourra être exigé afin que la construction ne gêne pas le libre écoulement des eaux en cas de crue.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle peut être édifiée à l'alignement des voies dont la largeur sera fixée cas par cas lors de l'étude du plan de masse mentionné à l'article NA1.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone inondable des règles d'implantations pourront être imposées par le service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

En zone inondable l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier, pour laisser le libre écoulement des eaux.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser :

- en zone NA 1 : 7,5 m
- en zone NA 2 : 9 m
- en zone NA 3 : 12 m.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Toitures :

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaises.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

Murs et enduits :

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc...) le parement extérieur doit être constitué, de préférence, d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Devantures de magasins :

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Zone inondable :

L'altitude du premier niveau habitable sera indiquée par le service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.

Chaque opération devra comprendre un espace commun planté, ouvert au public, d'une surface égale au moins au dixième de la surface de l'opération à moins que le schéma général de la zone ne fixe l'emplacement des espaces communs hors de l'opération envisagée ou ne touchant que partiellement cette opération.

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est défini par le rapport entre la surface hors oeuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle doit être implantée. La surface maximale de plancher hors oeuvre nette pouvant être construite s'obtient donc en multipliant la surface du terrain par le coefficient d'occupation des sols.

Règle à appliquer :

Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser :

- en zone NA 1 : 0,5
- en zone NA 2 : 0,8.

En zone NA 3, il n'est pas fixé de C.O.S. : les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles précédents.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE III - ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole du sol.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

I - Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles :

- logement du matériel, des animaux, des récoltes et des personnes. En ce qui concerne le logement des personnes, une construction nouvelle à usage d'habitation ne peut être autorisée que sur une exploitation de 90 000 m² (neuf hectares) de surface agricole utilisée.

Pour les exploitations spéciales (maraîchage, élevage hors sol...) cette surface sera pondérée par les coefficients d'équivalence employés par le Ministère de l'Agriculture.

De plus, cette surface (ou son équivalent) doit être exploitée depuis plus de 3 ans.

II - Les constructions et aménagements non nécessaires à l'exploitation agricole suivants :

- les ouvrages techniques (pylônes, bâtiments, châteaux d'eau, lagunages, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics (SNCF, PTT, EDF, GDF, TDF, etc...)

- l'aménagement des immeubles existants dans leur volume comportant éventuellement la création de logements nouveaux

- l'agrandissement mesurée des immeubles existants seulement lorsqu'il s'agira de maisons d'habitation et lorsque les travaux auront pour objet d'améliorer les conditions d'habitabilité ou de salubrité sans qu'il y ait création de logements nouveaux

- les petits abris pour le stockage et le gardiennage d'animaux tels que hangars à chevaux, chenils, petits élevages... à condition toutefois que leur implantation se fasse dans les endroits relativement cachés (talwegs, fonds de vallée, cuvettes...) et à l'abri des vues lointaines.

CONDITIONS SPECIALES :

A proximité et sous les lignes électriques la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'examen d'Electricité de France.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

- Les établissements industriels.

- les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole sauf celles autorisées à l'article NC 1.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² ou qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par des constructions légères en matériaux

hétéroclites (vieilles planches, bidons, etc...) dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.

- Les caravanes isolées.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping à l'exception du camping à la ferme.
- Les carrières.

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...).

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Si nécessaire, toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT :

Si nécessaire, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par une installation particulière de traitement conforme aux exigences des textes réglementaires.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux usées et les eaux pluviales.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues au plan.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 12 m pour les silos.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...).

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Toitures :

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Pour les bâtiments à usage d'habitation les toitures doivent être en tuiles rouges.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Murs et enduits :

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc...) le parement extérieur doit être constitué, de préférence, d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans cette zone.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE III - ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone ND

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones qui ne sont pas équipées et qui constituent un espace naturel qu'il convient de protéger ou qui sont des zones dangereuses.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que soit vérifié qu'il n'y aura pas atteinte au site ni danger pour les personnes :

Dans toutes les zones ND :

- les ouvrages techniques (pylônes, bâtiments, châteaux d'eau, lagunage, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics (SNDF, PTT, EDF, TDF, etc...)
- l'aménagement des immeubles existants ; l'agrandissement mesuré de ces immeubles pourra être autorisé lorsqu'il s'agira de maisons d'habitation et lorsque les travaux auront pour objet d'améliorer les conditions d'habitabilité ou de salubrité sans qu'il y ait création de logements nouveaux et sous réserve que les conditions des articles ND 3 à ND 13 soient respectées
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping.

Dans les zones ND autres que la zone NDL :

- les décharges publiques et installations de traitement des ordures ménagères sous réserve des conditions imposées par la législation sur les établissements classés pour la protection de l'environnement
- les établissements soumis à autorisation dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
- les carrières.

Dans la zone NDL :

- les installations de sport, détente, loisir (terrain de sports, parc de distraction, etc...) et les superstructures légères nécessaires au fonctionnement de ces installations (vestiaires, sanitaires, etc...).

CONDITIONS SPECIALES :

Dans les zones où se trouvent d'anciennes carrières souterraines désaffectées les prescriptions suivantes sont imposées :

- zone de catégorie 2 : les fondations devront résister à un porte à faux de 5 mètres

Dans les zones inondables l'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier au service de l'Etat chargé de la gestion des cours d'eau.

A proximité et sous les lignes électriques la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'examen d'Electricité de France.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Les lotissements de toute nature.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, etc...) dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- Les caravanes isolées.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et établissements autorisés par l'article ND1 doivent avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...).

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les bâtiments et installations autorisés par l'article ND 1 devront si nécessaire être desservis par une conduite de distribution d'eau potable et tous dispositifs permettant une lutte contre l'incendie.

Ils devront également traiter et évacuer les eaux usées par des installations conformes aux exigences des textes réglementaires.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues au plan.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles prévues dans le cadre de l'article ND 1 peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour les cheminées, châteaux d'eau, pylônes, et autres éléments strictement nécessaires à l'activité exercée.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Toitures :

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Pour les bâtiments à usage d'habitation les toitures doivent être en tuiles rouges.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

Murs et enduits :

Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc...) le parement extérieur doit être constitué, de préférence, d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

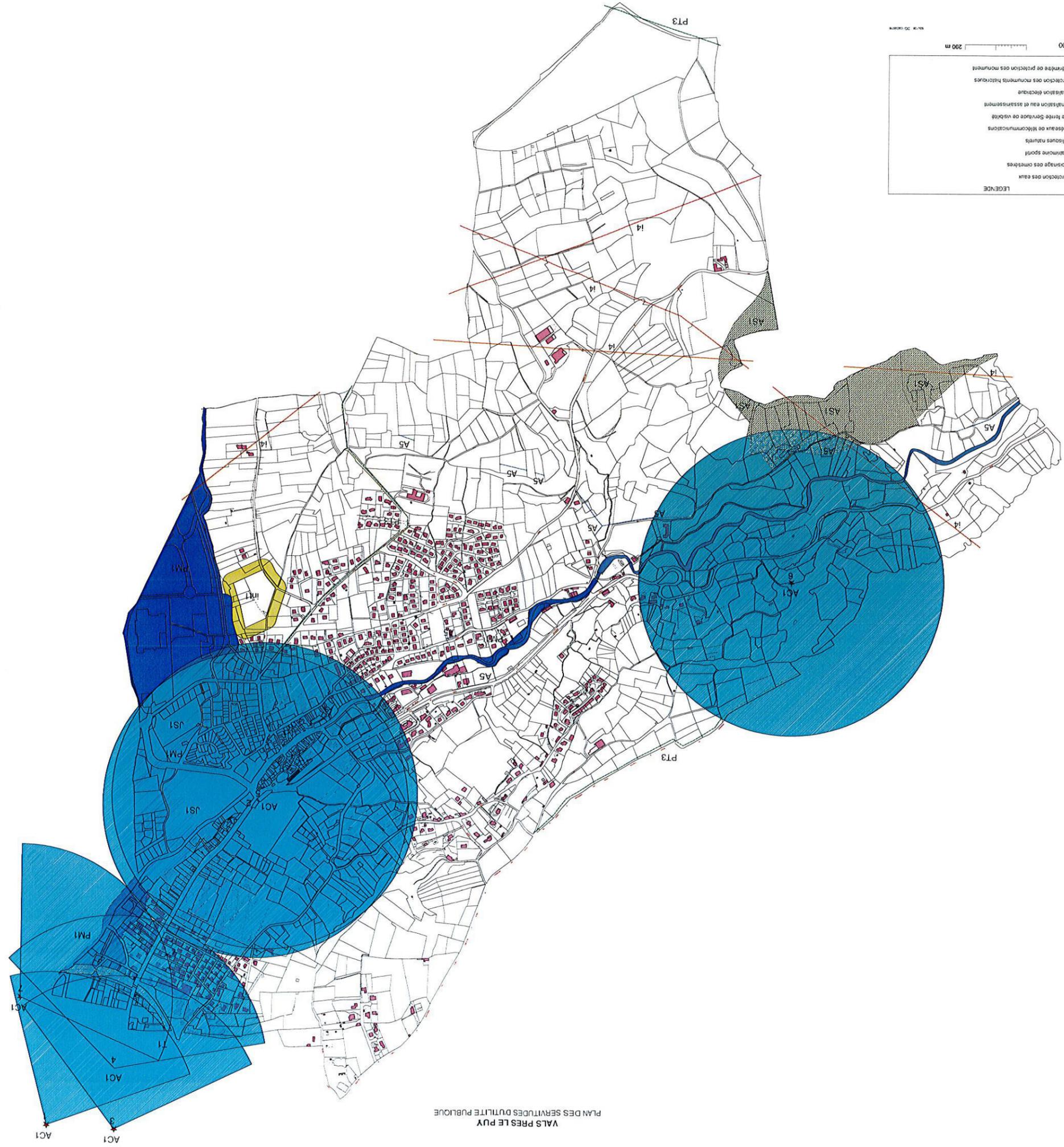
Pour les établissements industriels les espaces libres devront être plantés. Des masques de verdure pourront également être exigés.

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans cette zone.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.



VALS PRES LE PUY
 PLAN DES SERVICIES D'UTILITE PUBLIQUE

Echelle : 1:4500
 200 m

LEGENDE

- AS: Protection des eaux
- PM1: Risques naturels
- JS1: Parcours sportif
- PT3: Réseaux de télécommunications
- T1: Voie Service de visibilité
- AS: Canalisations eau et assainissement
- IC: Canalisations électriques
- AC1: Protection des monuments historiques
- AC1: Périmètre de protection des monuments

