



Communauté de Communes du Grand Pontarlier

Procès-verbal

Conseil Communautaire du 5 avril 2023 à 20 heures

Séance n°2

Sur convocation du Conseil en date du 30 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le cinq avril à vingt heures, le Conseil de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil de la Maison de l'Intercommunalité à Pontarlier, sous la présidence de Monsieur GENRE Patrick. Une retransmission sonore publique sur YouTube a été réalisée.

En présence de :

Commune de CHAFFOIS

M. BARBE Nicolas, M. PETIT Christophe

Commune de DOUBS

Mme BRUCHON Karine, M. COTE-COLISSON Georges, M. PETIT Laurent, Mme HENRIET Françoise

Commune de DOMMARTIN

M. FAVRE Laurent

Commune de HOUTAUD

M. CLAUDE Michel, Mme PONTARLIER Karine

Commune de LA CLUSE ET MIJOUX

M. LOUVRIER Yves, Mme TISSOT Régine

Commune des GRANGES NARBOZ

M. CHARMIER Raphaël, Mme VUILLEMIN Sophie

Commune des VERRIÈRES DE JOUX

M. FAIVRE Jean-Luc

Commune de PONTARLIER

M. BESSON Philippe, M. CHAUVIN Didier, Mme DROZ-BARTHOLET Martine, M. GENRE Patrick, M. GROSJEAN Jean-Marc, M. GUINCHARD Bertrand (à partir de l'affaire n°4), Mme HERARD Bénédicte, Mme SCHMITT Michelle, Mme THIEBAUD-FONCK Daniella, Mme VIEILLE Marielle, M. VOINNET Gérard

Commune de SAINTE COLOMBE

Bernard CLAUDET (*suppléant*)

Commune de VUILLECIN

Néant

Absents excusés :

Mme ROGEBOZ Florence, M. DEFASNE Daniel, Mme JACQUET Valérie, M. PRINCE Jacques, Mme TINE Cécile, M. TOULET Julien, Mme VIEILLE-PETIT Fabienne

Absent excusé suppléé :

M. MALFROY Lionel (SAINTE COLOMBE) suppléé par M. CLAUDET Bernard (SAINTE COLOMBE)

Absente :
Mme INVERNIZZI Laurence

Sorties en cours de séance : M. BESSON Philippe (Affaire 10), M. GUINCHARD Bertrand (Affaire 1 à 3)

Procurations :

| | | |
|----------------------------|---|-----------------------------|
| Mme ROGEBOSZ François | à | M. GROSJEAN Jean-Marc |
| M. DESFRASNE Daniel | à | M. GENRE Patrick |
| Mme JACQUET Valérie | à | Mme HERARD Bénédicte |
| M. PRINCE Jacques | à | M. CHAUVIN Didier |
| Mme TINE Cécile | à | Mme THIEBAUD-FONCK Daniella |
| M. TOULET Julien | à | M. VOINNET Gérard |
| Mme VIEILLE-PETIT Fabienne | à | M. GUINCHARD Bertrand |

Monsieur GENRE ouvre la séance en procédant à l'appel des membres de l'assemblée. Il indique que le quorum est atteint et il sollicite un secrétaire de séance.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le Conseil. Monsieur Laurent PETIT ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Finances

Affaire n°1 : Fiscalité 2023

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 25 |
| Votants | 31 |

1 – Les bases

L'évolution des bases d'imposition des impôts entre 2022 et 2023 se caractérise par :

- Des variations de valeur purement nominales résultant de la revalorisation forfaitaire annuelle des valeurs locatives (coefficient de 1.071 pour les taxes foncières des locaux d'habitation et des établissements industriels et la taxe d'habitation sur les résidences secondaires),
- Des variations physiques de l'assiette fiscale qui résultent des changements intervenus dans les locaux et terrains imposables,
- De la mise à jour annuelle des tarifs et des valeurs locatives des locaux professionnels.

| Taxes | Bases effectives 2022 | Bases prévisionnelles 2023 | Evolution 2022-2023 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Taxe foncier bâti | 41 588 855 € | 44 330 000 € | 6,59% |
| Taxe foncier non bâti | 727 967 € | 776 300 € | 6,64% |
| Taxe d'habitation sur résidences secondaires et autres | 2 198 719 € | 2 354 828 € | 7,10% |
| Cotisation Foncière des Entreprises | 12 503 113 € | 13 341 000 € | 6,70% |

2 – Les taux

Les taux 2023 sont gelés au niveau de 2022 avec les précisions suivantes :

| Taxes | Taux 2022 | Taux 2023 |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Taxe foncier bâti | 6,30% | 6,30% |
| Taxe foncier non bâti | 7,96% | 7,96% |
| Taxe d'habitation sur résidences secondaires et autres | 6,09% | 6,09% |
| Cotisation Foncière des Entreprises | 28,21% | 28,21% |

Pour mémoire, au sujet de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les collectivités locales ont perdu leur pouvoir de taux en 2022, conformément à la loi de finances initiale pour 2022, celle-ci est remplacée par une fraction de TVA. À compter de 2023, la taxe d'habitation est renommée « taxe d'habitation des résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale » (THS) et son taux doit être voté annuellement.

3 – Le produit fiscal issu de la fiscalité à pouvoir de taux

Le produit 2023 se décomposerait de la façon suivante :

| Taxes | 2022 (Montants notifiés) | 2023 | Evolution 2022-2023 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------|
| Taxe foncier bâti | 2 614 123 € | 2 792 790 € | 178 667 € |
| Taxe foncier non bâti | 57 946 € | 61 793 € | 3 847 € |
| Taxe d'habitation sur résidences secondaires et autres | 133 978 € | 143 409 € | 9 431 € |
| Cotisation Foncière des Entreprises | 3 519 811 € | 3 763 496 € | 243 685 € |
| Total général | 6 325 858 € | 6 761 489 € | 435 631 € |

4 – Les autres produits fiscaux et compensations fiscales pour 2023 en lien avec la TF et la CFE (pour information)

Les différentes réformes fiscales applicables à partir de 2021 induisent la perception de produits sous d'autres formes. Ainsi en est-il :

- Du produit de la TH sur les résidences principales, remplacée par une fraction de TVA,
- Du produit de la TF bâti et la CFE issus de la compensation des bases exonérées des établissements industriels (réforme impôts de production).

Le montant de ces différents produits figure dans le tableau ci-après :

| Produit | 2022 | 2023 | Evolution 2022-2023 |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| Taxe d'habitation RP → Fraction de TVA | 2 452 563 € | 2 745 255 € | 292 692 € |
| Allocations compensatrices - TFB et TFNB | 168 001 € | 178 943 € | 10 942 € |
| Allocations compensatrices CFE | 1 073 891 € | 1 133 653 € | 59 762 € |
| Total général | 3 694 455 € | 4 057 851 € | 363 396 € |

La Commission Finances a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 29 mars 2023.

Monsieur COTE-COLISSON donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve les taux d'imposition 2023.

ÉTAT DE NOTIFICATION DES PRODUITS PRÉVISIONNELS ET DES TAUX D'IMPOSITION DES TAXES DIRECTES LOCALES POUR 2023

I - RESSOURCES FISCALES DONT LE TAUX DOIT ÊTRE VOTÉ EN 2023

| Taxes | Bases d'imposition effectives de 2022 1 | Taux de référence pour 2023 2a | Tx moyens pondérés des com. si fusion 3 | Bases d'imposition prévisionnelles 2023 4 | Produits réference (col.4 x col.2a ou 2b) 5 | Taux votés 6 | Produits attendus (col. 4 x col. 6) 7 |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------|
| Taxe foncière bâtie additionnelle | 41 588 855 | 6,30 | | 44 330 000 | 2 792 790 | 6,30 | 2 792 790 |
| Taxe foncière non bâtie additionnelle | 727 967 | 7,96 | | 776 300 | 61 793 | 7,96 | 61 793 |
| Taxe d'habitation additionnelle | 2 198 719 | 6,09 | | 2 354 828 | 143 409 | 6,09 | 143 409 |
| CFE additionnelle | >>> | >>> | >>> | >>> | >>> | | |
| CFE unique ou de zone | 12 503 113 | 28,21 | | 13 341 000 | 3 763 496 | 28,21 | 3 763 496 |
| CFE éolienne | >>> | >>> | >>> | >>> | >>> | | |
| Taux CFE plafonné pour 2023 (2b) | >>> | | | Total de la fiscalité additionnelle | 2 997 992 | Total | 6 761 489 |
| | | | | Total des CFE unique, de zone et éolienne | 3 763 496 | | |

Aide au calcul des taux additionnels par variation proportionnelle : il n'est pas nécessaire de remplir cette rubrique en cas de reconduction des taux de référence ou de variation différenciée.

| Taxes additionnelles | Calcul du coefficient de variation proportionnelle (6 décimales) 8 | Taux proportionnels (col. 2 x col. 9) 10 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Taxe foncière bâtie additionnelle | | |
| Taxe foncière non bâtie additionnelle | | |
| Taxe d'habitation additionnelle | 2 997 992 = | |
| CFE additionnelle | Produits réference de la fiscalité additionnelle (sous-total col. 5) | |
| Éléments relatifs au vote du taux de CFE unique, de zone ou éolienne | Réserve de taux capitalisée utilisable en 2023 (11) | (14) Durée retenue en cas d'intégration progressive des taux |
| CFE unique ou de zone | 0,330 | |
| CFE éolienne | >>> | |

II - RESSOURCES FISCALES INDÉPENDANTES DES TAUX VOTÉS EN 2023

| TVA | IFER | TASCOM | TAFNB | Alloc. compensatrices | DCRTP | FNGIR | Total |
|-----------|---------|-----------|--------|-----------------------|-------|-----------|-----------|
| 2 745 255 | 166 722 | 1 003 875 | 21 517 | 1 312 596 | 0 | - 271 386 | 4 978 579 |

III - TOTALISATION DES RESSOURCES FISCALES PRÉVISIONNELLES POUR 2023

| | | | | |
|--------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------|
| Produits attendus des taxes à taux voté (col. 7) | + | Ressources fiscales indépendantes des taux votés (cadre II) | = | Montant prévisionnel de la fiscalité directe locale pour 2023 |
| 6 761 489 | | 4 978 579 | | 11 740 068 |

A BESANCON
 Le 09 MARS 2023
 Pour la Direction des Finances publiques,
 THIERRY GALVAIN

A Pontarlier
 Le 06/04/2023
 Pour le Groupement,
 Les Présidents
 Pontarlier Galvain

ÉTAT DE NOTIFICATION DES PRODUITS PRÉVISIONNELS ET DES TAUX D'IMPOSITION DES TAXES DIRECTES LOCALES POUR 2023

IV – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

| 1. DÉTAIL DES ALLOCATIONS COMPENSATRICES ET DOTATIONS | | 2. BASES EXONÉRÉES | | 3. PRODUITS DES IFER | |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Taxe foncière bâtie : | | Taxe foncière bâtie : | | a. Éoliennes et hydroliennes | 0 |
| a. Personnes de condition modeste | 0 | a. Par le conseil communautaire | 0 | b. Centrales électriques | 0 |
| b. Baux à réhabilitation, QPPV, Mayotte | 3 285 | b. Par la loi | 2 898 669 | c. Centrales photovoltaïques | 0 |
| c. Exonérations de longue durée (logem. sociaux) | 1 236 | Taxe foncière non bâtie : | | d. Centrales hydrauliques | 0 |
| d. Locaux industriels | 174 397 | a. Par le conseil communautaire | 0 | e. Transformateurs électriques | 101 960 |
| Taxe foncière non bâtie | 25 | b. Par la loi (terres agricoles) | 177 420 | f. Stations radioélectriques | 62 555 |
| Taxe d'habitation : | | c. Par la loi (autres) | 0 | g. Installations gazières et autres | 2 207 |
| a. Dotations pour perte de THLV | 0 | Cotisation foncière des entreprises : | | | |
| b. Dotations pour Mayotte | >>> | a. Par le conseil communautaire | 46 371 | 5. RÉFORMES FISCALES | |
| Cotisation foncière des entreprises : | | b. Par la loi | 4 165 949 | Taxe d'habitation : | |
| a. Exonérations en zone d'aménagement. du territoire | 0 | 4. BASES TAXÉES DE TAXE D'HABITATION | | a. Fraction de TVA nationale (%) | 0,0012766583 % |
| b. Base minimum | 91 275 | a. Hors résid. principales et log. vacants | 2 354 828 | b. TVA prévisionnelle | 2 745 255 |
| c. Locaux industriels | 1 039 080 | b. Logements vacants soumis à la THLV | 0 | | |
| d. Autres allocations | 3 298 | | | | |
| DTCE (Métropole du Grand-Lyon) | >>> | | | | |
| 6. ÉLÉMENTS UTILES AU VOTE DES TAUX DE COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES | | | | | |
| 6.1. TAUX MAXIMUM ET TAUX MOYENS PONDÉRÉS | | | | | |
| Taux maximum : | CFE unique ou de zone | CFE éolienne | | | |
| a. De droit commun | 28,28 | >>> | Taux moyens pondérés des taxes foncières de 2022 au niveau : | CFE unique ou de zone | CFE éolienne |
| b. Dérogatoire | 28,28 | >>> | a. National | >>> | >>> |
| c. Avec rattrapage | >>> | >>> | b. De l'EPCI | >>> | >>> |
| d. Avec capitalisation | 28,61 | >>> | Taux maximum de la majoration spéciale | >>> | >>> |
| e. Avec majoration spéciale | >>> | >>> | 6.5. DIMINUTION SANS LIEN | | |
| Taux moyens pondérés : | | | Année antérieure à 2023 au titre de laquelle... | | |
| a. 75 % de la moyenne nationale de la catégorie | 18,94 | >>> | a. ...la diminution sans lien a été appliquée | | |
| b. En cas de changement de périmètre | >>> | >>> | b. ...les taux précédemment diminués sans lien ont été augmentés | | |
| 6.2. COEFFICIENTS DE VARIATION DE TAUX MOYEN | | | | | |
| a. Taxe foncière bâtie | 1,002525 | >>> | Taux moyens de référence au niveau national : | | |
| b. Taxes foncières bâtie et non bâtie | 1,002533 | >>> | a. Taxe foncière bâtie | 38,28 | |
| | | | b. Taxe foncière non bâtie | 50,44 | |
| 6.3. PLAFONNEMENT DU TAUX | | | | | |
| a. Taux moyen communal de 2022 au niveau national | | | | | |
| b. Taux plafond de 2023 | | | | | |
| 6.4. MAJORATION SPÉCIALE DU TAUX | | | | | |
| Taux moyens pondérés des taxes foncières de 2022 au niveau : | | | | | |
| a. National | | | | | |
| b. De l'EPCI | | | | | |
| Taux maximum de la majoration spéciale | | | | | |
| 6.5. DIMINUTION SANS LIEN | | | | | |
| Année antérieure à 2023 au titre de laquelle... | | | | | |
| a. ...la diminution sans lien a été appliquée | | | | | |
| b. ...les taux précédemment diminués sans lien ont été augmentés | | | | | |
| Taux moyens de référence au niveau national : | | | | | |
| a. Taxe foncière bâtie | | | | | |
| b. Taxe foncière non bâtie | | | | | |

Affaire n°2 : Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères 2023

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 25 |
| Votants | 31 |

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier doit voter un taux de Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM).

Pour l'année 2023, il est proposé de geler le taux à 7.55%, soit :

| Bases d'imposition prévisionnelles 2023 <i>A</i> | Taux TEOM 2022 <i>B</i> | Produit assuré de TEOM 2023 $C=A*B$ | Produit attendu de TEOM 2023 <i>D</i> | Taux 2023 $E=D/A$ | <i>Evolution du taux par rapport à 2022</i> $F=(E-B)/B$ |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|
| 42 860 172 € | 7,55% | 3 235 943 € | 3 235 943 € | 7,55% | 0,00% |

La Commission Finances a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 29 mars 2023.

Monsieur COTE-COLISSON donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve les Taux de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères 2023 ainsi présentés.

Vo GNC

A LA TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

TAXE INSTITUTEE PAR L'EPCI

COMMUNAUTE DE COMMUNES : 634 CC DU GRAND PONTARLIER

Bases exonérées sur délibération : 0
 Pas de plafonnement institué : >>>>>>>>
 Coefficient : >>>>>>>>
 Bases définitives de l'année précédente : 40 302 284
 Bases prévisionnelles d'imposition : 42 860 172

I-COMMUNES DONT LES TAUX TEOM NE SONT PAS EN COURS D'HARMONISATION PROGRESSIVE

| ZIP | BASES PREVISIONNELLES | TAUX | PRODUITS ATTENDUS |
|-------------|-----------------------|--------|-------------------|
| ZONE UNIQUE | 42 860 172 | 7,55 % | 3 235 943 € |

A BESANCON, le 16 février 2023

Le Directeur Départemental des Finances Publiques,

GALVAIN THIERRY

A Pontarlier, le

Le Préfet,

A Pontarlier, le 06/04/2023

Le Président,



III- COMMUNES DONT LES TAUX TEOM NE SONT PAS EN COURS D'HARMONISATION PROGRESSIVE

COMMUNAUTE DE COMMUNES : 634 CC DU GRAND PONTARLIER

1259 TEOM - I

| Zone Intercommunale de Perception | COMMUNES | Zone Infra Communale | BASES D'IMPOSITION PREVISIONNELLES |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| ZONE UNIQUE | 110 CHAFFOIS | P | 722 210 |
| | 157 LA CLUSE ET MIJOUX | P | 1 214 480 |
| | 201 DOMMARTIN | P | 1 269 351 |
| | 204 DOUBS | P | 5 424 845 |
| | 293 GRANGES NARBOZ | P | 1 161 128 |
| | 309 HOUTAUD | P | 1 216 983 |
| | 462 PONTARLIER | P | 30 548 780 |
| | 515 SAINTE COLOMBE | P | 271 546 |
| | 609 VERRIERES DE JOUX | P | 414 876 |
| | 634 VUILLECIN | P | 615 973 |

Affaire n°3 : Certificat administratif - Virement de crédits - Budget eau 2023

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 25 |
| Votants | 31 |

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier explique, suivant le certificat administratif du 7 mars 2023 ci-joint, les opérations suivantes :

1. Au niveau du Budget Eau – Communauté de Communes du Grand Pontarlier

- Réduction des crédits du chapitre 022 (dépenses imprévues de fonctionnement) : moins 17 100 € ;
- Augmentation des crédits du chapitre 67 (charges exceptionnelles) - compte 673 (Titres annulés « sur exercices antérieurs » - remboursement de la redevance pollution 2022 à certains redevables) : + 17 100 €.

Les membres de la commission Finances ont pris acte lors de la séance du 29 mars 2023.

Monsieur COTE-COLISSON donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Prend acte des virements opérés sur le budget eau 2023, selon le certificat administratif joint en annexe.

Certificat administratif – Virement de crédits Budget Eau

Je soussigné, Patrick GENRE, Président de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, autorise Monsieur le Comptable Public à procéder aux opérations suivantes :

1. Au niveau du Budget Eau – Communauté de Communes du Grand Pontarlier

- Réduction des crédits du chapitre 022 (dépenses imprévues de fonctionnement) :
- 17 100 € ;
- Augmentation des crédits du chapitre 67 (charges exceptionnelles) - compte 673 (Titres annulés « sur exercices antérieurs » - remboursement de la redevance pollution 2022 à certains redevables) : + 17 100 €.

En foi de quoi le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Pontarlier, le 7 mars 2023.

Le Président,

Patrick Genre



Affaire n°4 : Aide à l'immobilier - Convention 2023-2028 avec la Région Bourgogne Franche-Comté

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Aux termes de l'article L.1511-3 du CGCT, modifié par l'article 3 de la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) :« *les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sont seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles* ».

Ainsi, les aides à l'immobilier d'entreprises, la location ou la vente de terrains relève désormais exclusivement du ressort des communes et EPCI. Il s'agit d'aides spécifiques pour lesquels le bloc communal est désormais seul à détenir une compétence de plein droit. Toutefois, conformément au troisième alinéa de l'article L.1511-3 CGCT, « *La région peut participer au financement des aides et des régimes d'aides mentionnés au premier alinéa du présent article dans des conditions précisées par une convention passée avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre* ».

Il y a donc nécessité d'une convention préalable entre l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et la Région qui autorise cette dernière à intervenir sur des opérations d'immobilier d'entreprises et qui définit les conditions dans lesquelles a lieu cette intervention.

Une première convention d'autorisation couvrant la période 2017/2021 avait été proposée en déclinaison du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) de la même période, par la Région Bourgogne-Franche-Comté aux Intercommunalités.

Un nouveau SRDEII a été adopté en juin 2022 par le Conseil Régional. Une nouvelle convention d'autorisation en matière d'immobilier d'entreprises est donc nécessaire pour continuer à autoriser la Région à participer, dans le cadre de ses dispositifs, au financement des aides à l'immobilier d'entreprises. La nouvelle convention sera effective à compter de sa signature jusqu'au 31 décembre 2028.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

Monsieur GUINCHARD revient dans la salle. Il donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve les termes de la convention d'autorisation en matière d'immobilier

d'entreprises entre le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté et la Communauté de Communes du Grand Pontarlier ;

- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à la signer.

**CONVENTION D'AUTORISATION EN MATIERE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ENTRE LE
CONSEIL REGIONAL DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE ET LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU GRAND PONTARLIER**

Entre d'une part :

La Région Bourgogne-Franche-Comté, sise 4, square Castan - CS 51857 - 25031 BESANCON CEDEX, représentée par Madame Marie-Guite DUFAY, Présidente du Conseil régional, dûment habilitée à l'effet de signer la présente par délibération du Conseil régional n° en date du 2022, ci-après désignée par le terme « la Région »

Et d'autre part :

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier, sise 22, rue Pierre Déchanet – BP49 – 25301 PONTARLIER CEDEX, ci-après désigné par le terme « Etablissement Public de Coopération Intercommunale », représenté par Monsieur Patrick GENRE, Président, dûment habilité à l'effet de signer la présente convention.

- VU le Règlement (UE) n°651/2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité, publié au JOUE du 26 juin 2014, modifié par le règlement (UE) n° 2017/1084 de la Commission européenne du 14 juin 2017, publié au JOUE du 20 juin 2017, et par le règlement (UE) n° 2021/1237 de la Commission européenne du 23 juillet 2021, publié au JOUE du 29 juillet 2021
- VU Règlement (UE) 2020/972 de la Commission du 2 juillet 2020 modifiant le règlement (UE) n°1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.
- VU les articles L.1511-1 à L.1511-8 et notamment l'article L.1511-3 du Code général des Collectivités territoriales (CGCT),
- VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles, dite loi MAPTAM,
- VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe,
- VU l'instruction NOR INTB1531125J du 22 décembre 2015 relative à la nouvelle répartition des compétences en matière d'interventions économiques des collectivités territoriales et de leurs groupements, issue de l'application de la loi NOTRe,
- VU le règlement budgétaire et financier adopté lors de l'assemblée plénière du 21 octobre 2022,
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du
- VU la délibération du Conseil régional en date du 15 décembre 2022

Préambule :

Aux termes de l'article L.1511-3 du CGCT, modifié par l'article 3 de la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) : « *les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sont seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles* ».

Ainsi les aides à l'immobilier d'entreprises, la location ou la vente de terrains relève désormais exclusivement du ressort des communes et EPCI. Il s'agit d'aides spécifiques pour lesquels le bloc communal est désormais seul à détenir une compétence de plein droit. Toutefois, conformément au troisième alinéa de l'article L.1511-3 CGCT, « *La région peut participer au financement des aides et des régimes d'aides mentionnés au premier alinéa du présent article dans des conditions précisées par une convention passée avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre* ».

Il y a donc nécessité d'une convention préalable entre l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et la Région qui autorise cette dernière à intervenir sur des opérations d'immobilier d'entreprise et qui définit les conditions dans lesquelles a lieu cette intervention.

Une première convention d'autorisation couvrant la période 2017/2021 avait été proposée en déclinaison du Schéma Régional de développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) de la même période, par la Région Bourgogne-Franche-Comté aux Intercommunalités. Le nouveau SRDEII 2022-2028, adopté lors de l'assemblée plénière du 23 juin 2022, détermine les modalités de notre partenariat et les contractualisations à venir entre la Région et les EPCI. C'est l'objet de cette nouvelle convention d'autorisation pour la période 2023/2028, autorisant la région à participer, dans le cadre de ses dispositifs, au financement des aides à l'immobilier d'entreprises, en complément des EPCI.

Article 1 : Objet

Conformément à l'article L.1511-3 alinéa 3 du CGCT, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale autorise le Conseil régional de Bourgogne Franche-Comté à octroyer des aides financières complémentaires aux aides et régimes d'aides mis en place par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles. Les modalités d'intervention de la Région sont précisées aux articles 3 et 4.

Article 2 : Périmètre

Cette autorisation n'est valable que pour le périmètre de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale pendant la durée de la convention mentionnée à l'article 8.

Article 3 : Engagement de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale s'engage à laisser la Région intervenir en complément de ses propres interventions sur les aides et les régimes d'aides mis en place sur son territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de locations de terrains ou d'immeubles. Il effectuera un contrôle sur ces interventions conformément aux modalités décrites à l'article 6.

Il s'engage à informer la Région de tout changement relatif aux modalités des aides et régimes d'aide mis en place.

Article 4 : Engagements de la Région

La Région s'engage à octroyer des aides en conformité avec les aides ou régimes d'aides mis en place par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale et dans le respect de la réglementation relative aux aides d'Etat. L'aide attribuée par la Région intervient en complément de l'aide accordée préalablement par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale conformément à l'objet de l'article 1^{er} à l'exclusion de toutes autres opérations.

Les aides régionales apportées par la Région dans le cadre de cette convention ciblent les règlements d'intervention, appel à projet, dispositifs régionaux relevant de l'immobilier d'entreprises.

Article 5 : Engagements financiers

Les fonds engagés par la Région sont complémentaires à ceux attribués par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

Article 6 : Modalités de contrôle

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale effectuera un contrôle sur le respect de l'utilisation des régimes d'aides et des aides qu'il a mis en place ainsi que sur l'utilisation des régimes communautaires relatifs aux aides d'Etat dans le cadre de l'attribution des aides régionales. A cet effet, la Région devra transmettre à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale tous documents et tous renseignements que celui-ci pourra lui demander dans un délai d'un mois à compter de la demande.

Article 7 : Résiliation

La convention sera résiliée de plein droit et sans indemnités par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale en cas de :

- Manquement total ou partiel de la Région à ses engagements,
- Inexactitude sur les informations fournies et les déclarations faites par la Région à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale,
- De non-présentation à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale des documents mentionnés à l'article 6 ou dont il a demandé communication,

La convention sera résiliée de plein droit et sans indemnités par la Région en cas de manquement total ou partiel de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale à ses engagements.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention est conclue à compter de sa signature par les deux parties jusqu'au 31 décembre 2028.

Article 9 : Règlement amiable

En cas de difficulté quelconque liée à la conclusion ou l'exécution de la présente convention, quel qu'en soit la cause ou l'objet, il est expressément convenu, et ce avant tout recours contentieux, que les parties procéderont par voie de règlement amiable. Pour ce faire, les parties s'obligent à entamer, sans délai et sans condition préalable, des négociations aux fins de résoudre tout différend.

Article 10 : Juridiction compétente

A défaut de règlement amiable, visé à l'article 9, le tribunal administratif de Besançon sera seul compétent pour connaître du contentieux.

Article 11 : Dispositions diverses

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant, sous réserve de l'absence de modification de l'économie générale de la convention. Celui-ci précisera les éléments modifiés mais qui ne pourront remettre en cause l'objet de la convention tel que défini à l'article 1^{er}.

Fait à, le

Le Président de la Communauté
de Communes du Grand Pontarlier

La Présidente du Conseil régional
de Bourgogne-Franche-Comté,

Patrick GENRE

Marie-Guite DUFAY

Affaire n°5 : Commerce Artisanat Grand Pontarlier - Avenant n°1 à la convention de partenariat 2021-2023

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La Fédération Commerce et Artisanat Grand Pontarlier (CAGP) est une association qui fédère les différentes associations de commerçants du périmètre de la CCGP. L'objet principal de CAGP consiste à favoriser la promotion et la communication de la destination artisanale et commerciale du Grand Pontarlier.

Cette association regroupe 461 commerçants adhérents répartis comme suit sur le territoire de la CCGP :

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------|------|
| PONTARLIER | 356 | 354 | 329 | 325 | 327 | 305 | 282 | 246 | 212 |
| DOUBS | 44 | 44 | 47 | 46 | 42 | 40 | 39 | 28 | 24 |
| HOUTAUD | 24 | 17 | 23 | 23 | 19 | 18 | 14 | 13 | 13 |
| LA CLUSE ET MIJOUX | 12 | 11 | 11 | 9 | 13 | 13 | 12 | 3 | 3 |
| DOMMARTIN | 10 | 10 | 6 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| VUILLECIN | 3 | 4 | 4 | 4 | 5 | 6 | 3 | | |
| GRANGES NARBOZ | 6 | 6 | 5 | 6 | 7 | 3 | 2 | | |
| SAINTE COLOMBE | 5 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| CHAFFOIS | | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| VERRIERES DE JOUX | 1 | 1 | | 8 | | | | | |
| TOTAL | 461 | 447 | 426 | 426 | 419 | 391 | 358 | | |

Par délibération, quatre conventions successives ont été établies entre la CCGP et cette association, pour une durée chacune de trois ans (2012/2014), (2015/2017), (2018/2020), (2021/2023). Elles avaient pour objectif de définir le cadre ainsi que les modalités de l'engagement réciproque entre les deux parties.

Concernant le concours financier de la CCGP, l'article IV de la convention de partenariat actuelle stipule que :

« Pour 1€ de financement apporté à CAGP par les collectivités (CCGP + communes), 75% est pris en charge par la CCGP et 25% par les communes, avec un plafond maximum de 22 500 € pour la CCGP. »

Il est proposé de conclure un avenant à la convention actuelle en modifiant l'article IV pour que la CCGP prenne en charge 100 % des subventions versées à l'association. Cette somme sera évaluée chaque année en fonction des orientations budgétaires de la Communauté de Communes.

Madame Martine DROZ-BARTHOLET, Messieurs Gérard VOINNET et Julien TOULET votent « contre ».

La Commission Economie a émis un avis favorable à la majorité lors de sa séance du 27 février 2023.

Le Bureau a émis un avis favorable à la majorité lors de sa séance du 28 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

Par 30 voix pour, 3 voix contre,

- Approuve les termes de l'avenant n°1 à la convention de partenariat 2021-2023 ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 joint en annexe et à prendre toutes mesures pour le faire exécuter.

AVENANT n°1

À LA CONVENTION

DE PARTENARIAT

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND PONTARLIER



ET

LA FEDERATION COMMERCE ET ARTISANAT GRAND PONTARLIER

2021-2023

ENTRE D'UNE PART,

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier, sis 22 rue Pierre Déchanet à Pontarlier, représentée par son Président en exercice, Monsieur Patrick GENRE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire du 5 avril 2023, ci-après désignée « Communauté de Communes » ou « CCGP »

ET D'AUTRE PART,

La Fédération Commerce et Artisanat Grand Pontarlier, représentée par son Président Monsieur Denis GERÔME agissant ès qualité, dont le siège social est situé au 42 rue de Besançon 25300 PONTARLIER, ci-après dénommé « Commerce et Artisanat Grand Pontarlier » ou « CAGP »

IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article I – Préambule

L'association « Commerce et Artisanat Grand Pontarlier », loi de 1901, a été créée en juillet 2008, sous l'impulsion des associations de commerçants situées sur le territoire intercommunal : Commerce Pontarlier Centre, association des Grands Planchants, association de Doubs et association de Houtaud, et avec le soutien de la Ville de Pontarlier et de la Communauté de Communes.

Cette association a pour objet de développer la promotion et la communication de l'offre commerciale sur le territoire de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Elle se compose de différents membres siégeant sur le territoire de la Communauté de Communes :

Les membres d'honneur : membres ayant rendu ou rendant des services signalés à l'association, dispensés de cotisations.

Les membres bienfaiteurs : toute personne physique ou morale intéressée par la réalisation de l'objet de l'association, désirant la soutenir à titre ponctuel en lui apportant une contribution particulière.

Les membres actifs : toute personne morale (associations de commerçants), participant au fonctionnement de l'association et à la réalisation de son objet, versant une cotisation dont le montant est fixé chaque année par le bureau. Les membres actifs à ce jour sont les suivants :

- Commerce Pontarlier Centre,
- Association des Grands Planchants Gravilliers,
- Association de commerçants de Doubs,
- Association de commerçants d'Houtaud.

Les membres partenaires : toute personne physique ou morale, commerçant et/ou artisan-commerçant, domicilié sur le territoire de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, participant à la réalisation de l'objet de l'association, versant une cotisation dont le montant est fixé chaque année par le Bureau.

Les membres associés :

Toute structure (dont les Chambres Consulaires et les Offices de Tourisme) visant à la promotion de l'espace marchand, institutions à vocation commerciale, touristique et culturelle, versant une cotisation dont le montant est fixé chaque année par le Bureau.

Les membres associés à ce jour sont les suivants :

- Office de Tourisme de Pontarlier,
- Chambre de Commerce et d'Industrie Saône-Doubs,
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Doubs.

Quatre conventions successives (2012-2014), (2015-2017), (2018-2020), (2021-2023) ont été établies entre la Collectivité et cette Fédération.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article II – Modification de l'article IV de la convention de partenariat 2021-2023

La Communauté de Communes s'engage à prendre en charge 100% du versement des prochaines subventions. Cette somme sera évaluée chaque année en fonction des orientations budgétaires de la Communauté de Communes.

Article III – Autres termes de la convention

Les autres termes de la convention restent inchangés.

Fait à Pontarlier en deux exemplaires, le

Fédération Commerce et Artisanat
Grand Pontarlier

Le Président

Denis GERÔME

Communauté de Communes
du Grand Pontarlier

Le Président

Patrick GENRE

Affaire n°6 : Commerce Artisanat Grand Pontarlier - Demande de subvention 2023

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La Fédération Commerce et Artisanat Grand Pontarlier (CAGP) est une association qui fédère les différentes associations de commerçants du périmètre de la CCGP et dont l'objet principal consiste à favoriser la promotion et la communication de la destination artisanale et commerciale du Grand Pontarlier.

Cette association regroupe 461 commerçants adhérents répartis comme suit sur le territoire de la CCGP :

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------|------|
| PONTARLIER | 356 | 354 | 329 | 325 | 327 | 305 | 282 | 246 | 212 |
| DOUBS | 44 | 44 | 47 | 46 | 42 | 40 | 39 | 28 | 24 |
| HOUTAUD | 24 | 17 | 23 | 23 | 19 | 18 | 14 | 13 | 13 |
| LA CLUSE ET MIJOUX | 12 | 11 | 11 | 9 | 13 | 13 | 12 | 3 | 3 |
| DOMMARTIN | 10 | 10 | 6 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| VUILLECIN | 3 | 4 | 4 | 4 | 5 | 6 | 3 | | |
| GRANGES NARBOZ | 6 | 6 | 5 | 6 | 7 | 3 | 2 | | |
| SAINTE COLOMBE | 5 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| CHAFFOIS | | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| VERRIERES DE JOUX | 1 | 1 | | 8 | | | | | |
| TOTAL | 461 | 447 | 426 | 426 | 419 | 391 | 358 | | |

Le bilan des actions menées en 2022 est le suivant :

- **Magazine O-DOO** : deux parutions distribuées à 50 000 exemplaires au mois de mai et novembre ;
- **Chèques cadeaux** : le montant des ventes s'élève à 1 253 000 € pour plus de 50 000 utilisateurs ;
- **Site internet** : la Fédération possède 2 sites, le site O-Doo dédié au magazine et un autre dédié aux adhérents et à l'actualité. Les pages Facebook et Instagram sont de plus en plus actives et attractives ;
- **Communication** : poursuite de la campagne de notoriété dans plusieurs supports tout au long de l'année : presse, radio, Réseaux sociaux et Office de tourisme. Le message a été adapté tout au long de l'année avec tout d'abord « optimisons la reprise » puis « consommez local » ;
- **Divers** :
 - La vente de chèques cadeaux en ligne progresse ;
 - La Fédération a mis en place différentes actions annexes dans le but d'attirer un maximum de public malgré la crise sanitaire :
 - ✓ Opération O-doo day : avec le soutien de la CCGP, la Fédération a mise en place une action de vente de chèques cadeaux en ligne avec majoration de 10 € pour

- l'achat de 50 € de chèques cadeaux. Cette opération fut une totale réussite, 1 500 personnes ont pu bénéficier de cette opération ;
- ✓ Nuits de Joux : l'association est associée au Festival des Nuits de Joux : distribution chez les adhérents des tickets de remise sur l'entrée aux spectacles.

Soutien à différentes manifestations :

Commerce Grand Pontarlier a soutenu diverses manifestations telles que :

- Festival de la Paille de Métabief ;
- Festival Lyrique de Montperreux ;
- Festival des Vieilles Spatules ;
- Sport : relais des événements sportifs de l'agglomération (ex : Trail des Sangliers)
- Pont des Arts et Sarbacane Festival ;
- Manifestations municipales : Marché de Noël de Pontarlier – Les Absinthiades – Ponta Beach – Octobre Rose ;
- Événements touristique valorisés par l'Office de Tourisme ;
- Solidarité : Téléthon, Soutien à Solidarité et Sourires, Un Bracelet contre le Cancer, CESAMH, Sport en Fête, Semons l'Espoir ;
- Manifestations organisées par les associations commerciales du centre-ville, des Grands Planchants Gravilliers, de Doubs.

Le budget pour l'année 2022 s'est élevé à 173 550 €.

Il est rappelé que la CCGP a versé à cette association une subvention de 22 500 € en 2022.

Le budget prévisionnel 2023 d'un montant de 155 500 € est consacré aux actions suivantes :

- Poursuite de l'édition du magazine O-DOO ;
- Maintien du site Internet et des pages Facebook et Instagram avec plus de moyens pour sponsoriser les pages promotion de la Fédération ;
- Signature d'une convention de partenariat avec Ma Ville Mon Shopping afin de proposer une plateforme e-commerce aux adhérents ;
- Poursuite de la campagne de communication ;
- Poursuite de la dématérialisation partielle des chèques cadeaux et des campagnes de sensibilisation auprès des associations et des entreprises pour la vente de chèques cadeaux ;
- Reconduction du partenariat avec Micropolis pour la distribution de tickets à tarifs réduits pour la Haute Foire chez les adhérents de la Fédération. Présence d'un stand pendant la manifestation.
- Soutien et accompagnement des manifestations et événements organisés par les associations commerciales, sportives, culturelles et caritatives ;
- Volonté d'augmenter le nombre d'adhérents à la Fédération ;
- Participation aux réunions organisées par les différentes unions commerciales afin de les sensibiliser au travail et aux actions menées par la Fédération ;
- La Fédération Commerce Grand Pontarlier reste une antenne d'information active avec les différentes chambres consulaires, CCI et CMA. : Ex-baromètre de l'activité économique ;
- Poursuite de ses partenariats avec les différents organismes de formation tels que les lycées Xavier Marmier, Toussaint Louverture, lycée et UFA Jeanne d'Arc, MFR, le Greta et Haut Doubs Formation Sécurité ;
- La Fédération espère un rapprochement (encore) plus fort avec les 4 associations de zones et centre-ville : ex. : animations communes – 1 seul chèque cadeau (pour plus de clarté auprès des consommateurs).

Conformément aux termes de l'article IV de l'avenant n°1 de la convention de partenariat précisant que *la Communauté de Communes s'engage à prendre en charge 100% du versement des prochaines subventions. Cette somme sera évaluée chaque année en fonction des orientations budgétaires de la Communauté de Communes.*

Pour 2023 il est proposé que la CCGP verse 32 000 € à la Fédération, qui correspond au plafond maximal de 22 500 € de la CCGP + le versement des communes soit 9 500 €.

Madame Martine DROZ-BARTHOLET, Messieurs Gérard VOINNET et Julien TOULET votent « contre ».

La Commission Economie a émis un avis favorable à la majorité lors de sa séance du 27 février 2023.

Le Bureau a émis un avis favorable à la majorité lors de sa séance du 28 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

Par 30 voix pour, 3 voix contre,

- Autorise le versement d'une subvention d'un montant de 32 000 € à Commerce Artisanat Grand Pontarlier pour l'année 2023.

Affaire n°7 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 2 "Gravilliers Sud" - Réattribution du lot n°2

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 2 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 27 lots à céder sur une surface totale de 133 220 m², dont le lot n° 2, objet de la présente délibération.

Par délibération du 1^{er} mars 2022, le Conseil Communautaire avait approuvé la vente du lot n° 2 d'une contenance de 954 m² à la SELARL Thomas Petite Géomètre Expert DPLG aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Géomètre-expert
- Localisation : lot n°2
- Surface : 954 m²
- Prix de vente : 90 € HT/m².

Prix de vente HT : 85 860 €.

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 103 032 €.

La vente par acte authentique devait s'effectuer dans un délai d'un an à compter du 1^{er} mars 2022. En raison de la conjoncture économique, les démarches ont été ralenties et n'ont pas permis la signature de l'acte authentique dans les délais impartis. Il convient de rapporter cette délibération afin de proroger le délai d'un an. Le prix du m² sera maintenu à 90 € HT/m² jusqu'au 15 septembre 2023, pour passer ensuite à 108 € HT/m² jusqu'au 4 avril 2024.

La SELARL Thomas Petite Géomètre Expert DPLG souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes jusqu'au 15 septembre 2023 :

- Nature des activités envisagées : Géomètre-expert
- Localisation : lot n°2
- Surface : 954 m²
- Prix de vente : 90 € HT/m².

Prix de vente HT : 85 860 €.

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 103 032 €.

Et aux conditions suivantes jusqu'au 4 avril 2024 :

- Nature des activités envisagées : Géomètre-expert
- Localisation : lot n°2
- Surface : 954 m²
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 103 032 €.

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 123 638,40 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé, en cohérence avec les prix des terrains cédés sur la tranche n°2 de la ZAE des Gravilliers, est fixé à 90 € HT/m². Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises notamment locales sur la zone et de promouvoir la création d'emploi sur le territoire. Il est rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. Le prix du m² HT passera à partir du 16 septembre 2023 à 108 € HT/m² et sera maintenu à ce prix jusqu'au 4 avril 2024.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Par dérogation aux dispositions de l'article 7 du cahier des charges de vente, aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.
La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GENRE souligne que ces 18 délibérations concernant la zone des Gravilliers prouvent bien le dynamisme du territoire. Trois concernent des réattributions et quinze concernent des ventes de lots.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport. Il est précisé que le délai court jusqu'au 15 septembre 2023 pour la réattribution de ce lot.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Rapporte la délibération du 1^{er} mars 2022 ;
- Approuve la vente de ce terrain à Thomas PETITE Géomètre Expert DPLG, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 2

Document du 11/04/2016

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

Titre 1 - Préambule

Article 1 - **Dispositions générales**

Article 2 - **Force obligatoire du cahier des charges**

Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 - **Vente de terrain**

Article 2 - **Objet de la cession**

Article 3 - **Délai d'exécution**

Article 4 - **Prolongation éventuelle des délais**

Article 5 - **Résolution en cas d'inobservation des délais**

Article 6 - **Vente, location, partage des terrains cédés**

Article 7 - **Obligation de maintenir l'affectation
ou la destination prévue après réalisation des travaux**

Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente

Article 1 - **Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique**

Article 2 - **Obligations en matière d'assainissement**

Article 3 - **Pré-instruction du dossier**

Article 4 - **Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur**

Article 5 - **Servitudes et mises à dispositions d'équipements**



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

L'acquéreur devra :



- si cette formalité n'a pas été réalisée avant la vente, déposer dans un délai de neuf mois à dater de la signature de l'acte de cession, la demande de permis de construire ;
- avoir commencé les travaux de construction dans un délai de neuf [9] mois au plus tard à compter de la délivrance du permis de construire ;
- avoir terminé les travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de trois ans à dater de la délivrance du permis de construire devenu définitif. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 5 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 6 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.



Article 7 : Vente, location, partage des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 8 : Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation ou la destination du bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins trois (3) mois à l'avance. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation ou de destination soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle



n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation ou la destination, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.

L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'affectation ou de la destination.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents.

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement de lotissement (règles du plu + article/ logement). Celui-ci est valable jusqu'à l'application du PLUi.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral «Protection des espèces» ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 2

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

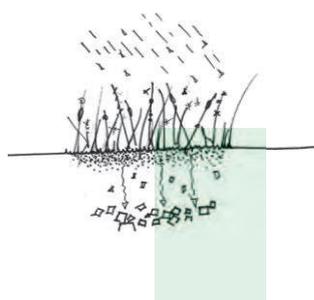
Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

- EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

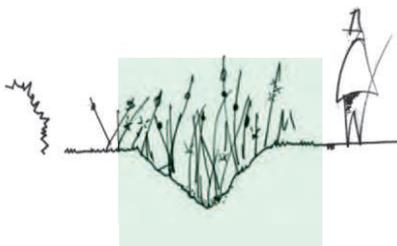
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

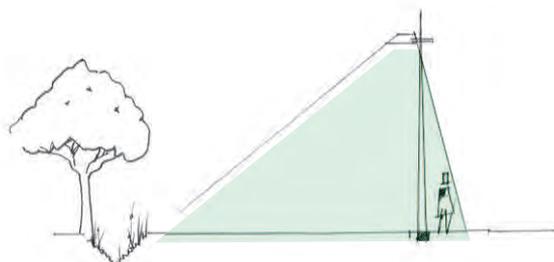
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

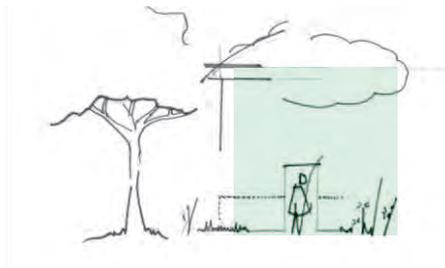


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large / 3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)



Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre « efficaces » et « fonctionnels ». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple : (aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunellier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du « génie des lieux », des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)



Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

** : doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

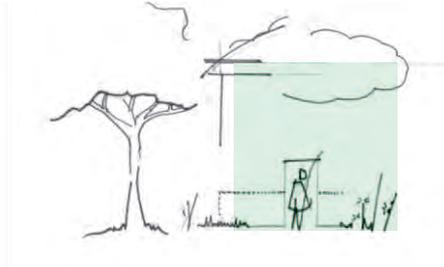


stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

** : doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Cadre-bati,26393.html>

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU. http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés : circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et lavage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.



Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:

-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...



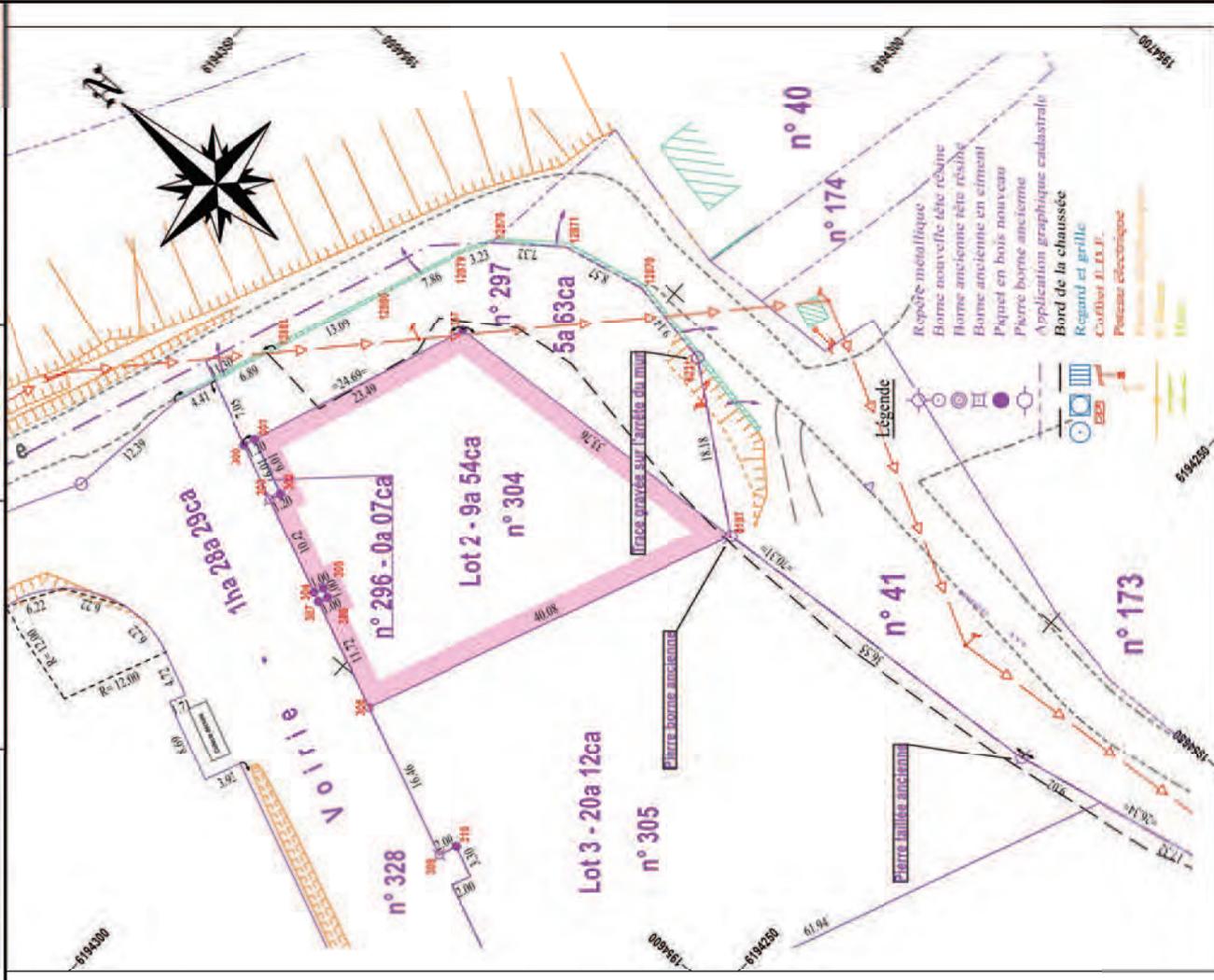


Tableau de coordonnées

| Point | X | Y | Nature |
|-------|------------|------------|----------------------------------|
| 300 | 1954610.10 | 6194322.09 | Piquet bois |
| 301 | 1954611.22 | 6194321.67 | Piquet bois |
| 302 | 1954608.84 | 6194316.15 | Piquet bois |
| 303 | 1954607.72 | 6194316.58 | Repère métallique |
| 304 | 1954603.60 | 6194307.01 | Piquet bois |
| 305 | 1954604.52 | 6194306.61 | Piquet bois |
| 306 | 1954604.12 | 6194305.69 | Piquet bois |
| 307 | 1954603.20 | 6194306.09 | Piquet bois |
| 308 | 1954598.57 | 6194295.33 | Croix noire sur coffret EDI |
| 309 | 1954592.05 | 6194280.21 | Repère métallique |
| 310 | 1954593.89 | 6194279.42 | Piquet bois |
| 337 | 1954633.17 | 6194313.29 | Piquet bois |
| 6197 | 1954635.44 | 6194279.61 | Pierre borne ancienne |
| 6231 | 1954666.64 | 6194293.52 | Trace gravée sur l'arrête du mur |
| 12870 | 1954648.14 | 6194302.93 | Angle du mur |
| 12871 | 1954646.23 | 6194311.29 | Angle du mur |
| 12878 | 1954641.70 | 6194317.03 | Angle du mur |
| 12879 | 1954638.90 | 6194318.64 | Angle du mur |
| 12880 | 1954631.57 | 6194321.46 | Angle du mur |
| 12881 | 1954619.32 | 6194326.09 | Angle du mur |

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Réf DS: 11568681
Réf OSE 2023-25462-14480

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Lot de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal n° 2 de la tranche 2 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **124 020 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un lot de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situé en zone d'activités. Nouvelle estimation du lot n°2 aux Gravilliers T2 à Pontarlier.

Actualisation de l'avis de valeur en date du 11/01/2022 établie à 130 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain se situe en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Il est en outre desservi par les réseaux et la voirie. Il a donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|--------------------|---------------|
| PONTARLIER | BM 0304 | ZAE des Gravilliers | 954 m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un lot de terrain à bâtir viabilisé à usage industriel, commercial ou artisanal situé au sein de la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville en bordure de la RN 57.

Ce lot correspondant à un terrain sans relief particulier est situé en début de voirie interne du lotissement d'activités. Sa contenance est de 954 m².

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en

bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, soit 199 €/m² HT. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, soit 156 €/m² HT.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison), au prix de 110 000 € HT, soit 138 €/m² HT.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, soit 170 €/m² HT.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (terrains vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 462//BM/317//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 462//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 462//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 462//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 462//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 462//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 462//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 462//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 462//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lot non visible depuis la RN 57 et bénéficiant donc d'une moins bonne commercialité que les lots du lotissement visibles depuis la RN57 ou que des lots situés dans la zone des Grands Planchants.

Estimations antérieures

Trois précédentes estimations de la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers ont été rendues en 2016, 2018 et 2019 avec reconduction des valeurs vénales pour les deux dernières.

Trois valeurs vénales différentes avaient été déterminées lors de ces évaluations en fonction de l'emplacement des lots dans la zone et donc de leur potentiel commercial :

- 110 €/m² pour les lots situés en vitrine de la RN 57 ;
- 90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne (20 % de décote) ;
- 50 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement (55 % de décote).

Le lot n° 2, situé en début de voirie interne, avait donc été estimé en 2019 au prix unitaire de 90 €/m².

De fait, ces prix correspondent à des valeurs 2016 estimées lors de l'aménagement de la zone.

En janvier 2021, le service a réalisé de nouvelles estimations pour trois lots situés en début de voirie interne de la tranche 2 non encore commercialisés, en rehaussant la valeur unitaire de ces lots de 90 €/m² à 130 €/m² afin de constater l'évolution du marché.

Ces estimations avaient fait l'objet d'une présentation au consultant dans les locaux de la CCGP.

Le 11/01/2022, une nouvelle estimation a été produite, cette dernière a maintenu l'évaluation de 2021 de 130 €/m².

Compte tenu du marché local immobilier et des caractéristiques des biens (lot non visible depuis la RN 57 mais néanmoins situé en début de voirie interne du lotissement), il est proposé de retenir une base unitaire correspondant à la valeur médiane des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, et qui correspondent donc au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier, diminuée d'un

abattement de 20 % pour tenir compte de l'emplacement de ce lot dans la zone, qui lui confère un moins bon potentiel commercial.

Soit une valeur vénale unitaire pour ce lot n° 2 de :

$160 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 128 \text{ €/m}^2$, arrondie à **130 €/m²**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est arbitrée à **130€ HT/m²**.

130 €/M² X 954 M² = 124 020 €

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum de 111 618 € sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Affaire n°8 : Parc d'activité des Gravilliers Tranche 2 "Gravilliers Sud" - Réattribution du lot n°12C

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 2 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 27 lots à céder sur une surface totale de 133 220 m², dont le lot n° 12C, objet de la présente délibération.

Par délibération du 13 avril 2022, le Conseil Communautaire avait approuvé la vente du lot n°12C d'une contenance de 3 000 m² à la société PPSI aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Plâtrerie Peinture Sols Isolation
- Localisation : lot n° 12C
- Surface : 3 000 m²
- Prix de vente : 90 € HT/m²

Prix de vente HT : 270 000 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 324 000 €.

Il est précisé que la réalisation de la vente par acte authentique devait s'effectuer dans un délai d'un an à compter de la délibération du 13 avril 2022. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle. En raison de la conjoncture économique, les démarches ont été ralenties et n'ont pas permis la signature de l'acte authentique dans les délais impartis. Il convient de rapporter cette délibération afin de proroger le délai d'un an. Le prix du m² sera maintenu à 90 € HT/m² jusqu'au 15 septembre 2023, et ensuite, il passera à 108 € HT/m² jusqu'au 4 avril 2024.

La société PPSI souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes jusqu'au 15 septembre 2023 :

- Nature des activités envisagées : Plâtrerie Peinture Sols Isolation
- Localisation : lot n° 12C
- Surface : 3 000 m²
- Prix de vente : 90 € HT/m²

Prix de vente HT : 270 000 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 324 000 €

Et aux conditions suivantes jusqu'au 4 avril 2024 :

- Nature des activités envisagées : Plâtrerie Peinture Sols Isolation
- Localisation : lot n° 12C
- Surface : 3 000 m²
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 324 000 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 388 800 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions.

Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 14 mars 2023 s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé, en cohérence avec les prix des terrains cédés sur la tranche n°2 de la ZAE des Gravilliers, est fixé à 90 € HT/m². Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises notamment locales sur la zone et de promouvoir la création d'emploi sur le territoire. Il est rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. Le prix du m² HT passera à partir du 16 septembre 2023 à 108 € HT/m² et sera maintenu à ce prix jusqu'au 4 avril 2024.

Il est également rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Par dérogation aux dispositions de l'article 7 du cahier des charges de vente, aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Rapporte la délibération du 13 avril 2022 ;
- Approuve la vente de ce terrain à la société PPSI, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 2

Document du 11/04/2016

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- | Dispositions générales liées à la vente des terrains |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6 - | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7 - | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- | Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

L'acquéreur devra :



- si cette formalité n'a pas été réalisée avant la vente, déposer dans un délai de neuf mois à dater de la signature de l'acte de cession, la demande de permis de construire ;
- avoir commencé les travaux de construction dans un délai de neuf [9] mois au plus tard à compter de la délivrance du permis de construire ;
- avoir terminé les travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de trois ans à dater de la délivrance du permis de construire devenu définitif. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 5 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 6 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.



Article 7 : Vente, location, partage des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 8 : Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation ou la destination du bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins trois (3) mois à l'avance. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation ou de destination soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle



n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation ou la destination, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.

L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'affectation ou de la destination.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents.

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement de lotissement (règles du plu + article/ logement). Celui-ci est valable jusqu'à l'application du PLUi.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral «Protection des espèces» ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 2

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

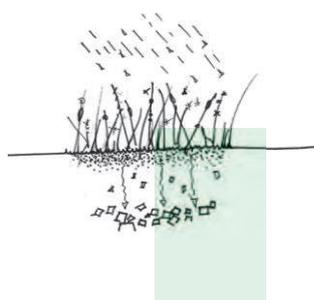
Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

- EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

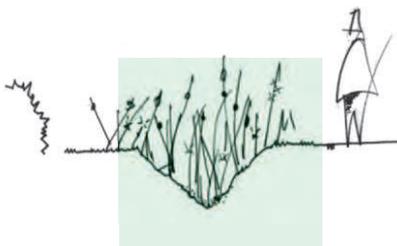
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

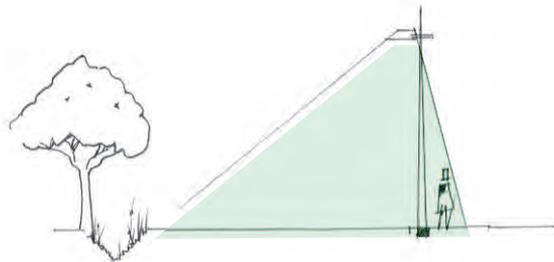
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.



-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

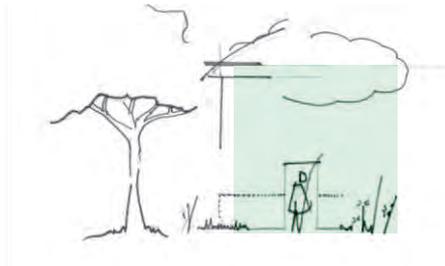


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large / 3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)



Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre « efficaces » et « fonctionnels ». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple : (aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunellier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du « génie des lieux », des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)



Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

** : doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

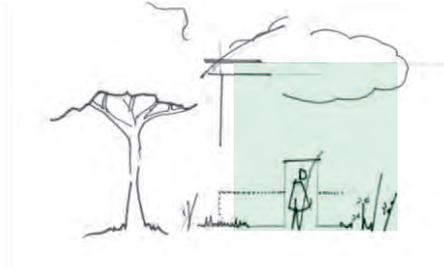


stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

** : doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU. http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés : circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et lavage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:

-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...



Département du DOUBS
Commune de PONTARLIER
 Section : BM
 Lieudit : Aux Gravilliers et A Pierre A Bout

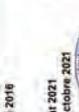
Plan de bornage et de division

Division des lots 4 et 12 de la ZAE des Gravilliers tranche n°2 par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier



Nota :
 Système de coordonnées géographiques : R.F.G. 93 zone SCAF
 Système de coordonnées altimétriques : N.G.P. (Altitudes normales)

Levé le 30 mai 2016
 Borné le 3 août 2021
 Dressé le 19 octobre 2021

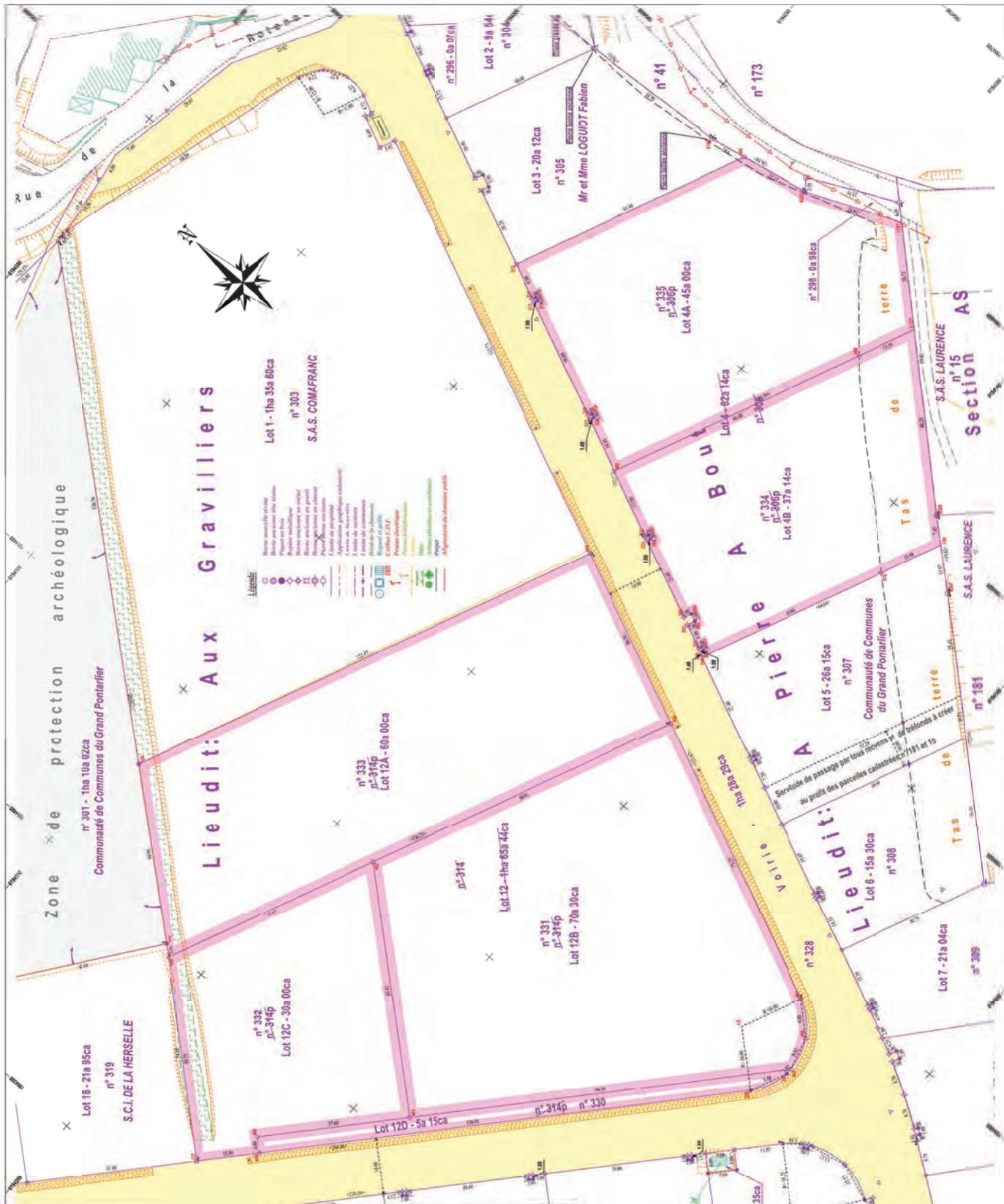


SELARL THOMAS PETITE
 Géomètre-Expert DPLG
 17 bis, rue du Docteur Dreyfus
 700 00 BESANCON
 Tél : 03 83 38 02 31
 Mail : thomas.petite@orange.fr

Echelle : 1/500
 Dossier : 8757

Tableau de points

| Point | Coordonnées X (m) | Coordonnées Y (m) | Altitude (m) | Notes |
|-------|-------------------|-------------------|--------------|------------------|
| 1 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 2 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 3 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 4 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 5 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 6 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 7 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 8 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 9 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 10 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 11 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 12 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 13 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 14 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 15 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 16 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 17 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 18 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 19 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 20 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 21 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 22 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 23 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 24 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 25 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 26 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 27 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 28 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 29 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 30 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 31 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 32 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 33 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 34 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 35 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 36 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 37 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 38 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 39 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 40 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 41 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 42 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 43 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 44 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 45 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 46 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 47 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 48 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 49 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 50 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 51 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 52 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 53 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 54 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 55 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 56 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 57 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 58 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 59 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 60 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 61 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 62 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 63 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 64 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 65 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 66 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 67 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 68 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 69 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 70 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 71 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 72 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 73 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 74 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 75 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 76 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 77 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 78 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 79 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 80 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 81 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 82 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 83 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 84 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 85 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 86 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 87 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 88 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 89 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 90 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 91 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 92 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 93 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 94 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 95 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 96 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 97 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 98 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 99 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |
| 100 | 481221.40 | 631221.40 | 150.00 | Borne métallique |



Lot 1 - 1ha 35a 60ca n°303 S.A.S. COMAIFRANC
 Lot 2 - 1ha 54a n°304
 Lot 3 - 20a 12ca n°305 Mr et Mme LOGUOT Fabien
 Lot 4 - 45a 00ca n°335 n°366p
 Lot 5 - 26a 15ca n°307 Communauté de Communes du Grand Pontarlier
 Lot 6 - 15a 30ca n°308
 Lot 7 - 21a 04ca n°309
 Lot 120 - 5a 15ca n°314p n°330
 Lot 120 - 70a 30ca n°331 n°316p
 Lot 120 - 60a 00ca n°333 n°316p
 Lot 12 - 4ha 65a 44ca n°314
 Lot 12A - 60a 00ca n°333 n°316p
 Lot 4A - 62a 14ca n°304p
 Lot 4B - 37a 14ca n°334 n°306p
 Lot 298 - 0a 98ca n°298 - 0a 07(n)
 S.A.S. LAURENCE n°15 Section AS
 S.A.S. LAURENCE n°181
 Zone de protection archéologique
 S.C.I. DE LA HERSELLE n°319
 Communauté de Communes du Grand Pontarlier
 Service de passage par tous moyens de véhicules à créer au profit des parcelles cadastrales n°181 et 19

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Doubs

17 rue de la Préfecture
 25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
 mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Président de la
 Communauté de Communes du GRAND
 PONTARLIER

Affaire suivie par : Virginie PARENT
 Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06-10.29.64.67

Réf DS : 11574012
 Réf OSE 2023-25462-14487

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Lot de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal n° 12C de la tranche 2 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **390 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un lot de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situé en zone d'activités. Nouvelle estimation du lot n°12 C aux Gravilliers T2 à Pontarlier.

Actualisation de l'avis de valeur en date du 11/01/2022 établie à 130 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain se situe en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Il est en outre desservi par les réseaux et la voirie. Il a donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|---------------------|---------------|
| PONTARLIER | BM 0314 | ZAE des Gravilliers | 3000 m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un lot de terrain à bâtir viabilisé à usage industriel, commercial ou artisanal situé au sein de la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville en bordure de la RN 57.

Ce lot correspond à un terrain sans relief particulier situé en début de voirie interne du lotissement d'activités.

Ce lot est issu de la division du lot n° 12 d'une contenance initiale de 16 544 m².

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en

bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, soit **199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, soit **156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison), au prix de 110 000 € HT, soit **138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, soit **170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | PrixHT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------|
| 462//BM/317//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 462//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 462//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 462//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 462//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 462//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 462//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 462//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 462//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lot non visible depuis la RN 57 et bénéficiant donc d'une moins bonne commercialité que les lots du lotissement visibles depuis la RN57 ou que des lots situés dans la zone des Grands Planchants.

Estimations antérieures

Trois précédentes estimations de la tranche 12C de la ZAE des Gravilliers ont été rendues en 2016, 2018 et 2019 avec reconduction des valeurs vénales pour les deux dernières.

Trois valeurs vénales différentes avaient été déterminées lors de ces évaluations en fonction de l'emplacement des lots dans la zone et donc de leur potentiel commercial :

- 110 €/m² pour les lots situés en vitrine de la RN 57 ;
- 90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne (20 % de décote) ;
- 50 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement (55 % de décote).

Le lot n° 12C, situé en début de voirie interne, avait donc été estimé en 2019 au prix unitaire de 90 €/m².

De fait, ces prix correspondent à des valeurs 2016 estimées lors de l'aménagement de la zone.

En janvier 2021, le service a réalisé de nouvelles estimations pour trois lots situés en début de voirie interne de la tranche 2 non encore commercialisés, en rehaussant la valeur unitaire de ces lots de 90 €/m² à 130 €/m² afin de constater l'évolution du marché.

Ces estimations avaient fait l'objet d'une présentation au consultant dans les locaux de la CCGP.

Le 11/01/2022, une nouvelle estimation a été produite, cette dernière a maintenu l'évaluation de 2021 de 130 €/m².

Compte tenu du marché local immobilier et des caractéristiques des biens (lot non visible depuis la RN 57 mais néanmoins situé en début de voirie interne du lotissement), il est proposé de retenir une base unitaire correspondant à la valeur médiane des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, et qui correspondent donc au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier, diminuée d'un

abattement de 20 % pour tenir de l'emplacement de ce lot dans la zone, qui lui confère un moins bon potentiel commercial.

Soit une valeur vénale unitaire pour ce lot n° 12C de :

$160 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 128 \text{ €/m}^2$, arrondie à **130 €/m²**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est arbitrée à **130 € HT/m²**.

130 €/M² X 3 000 M² = 390 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum de 351 000 € sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

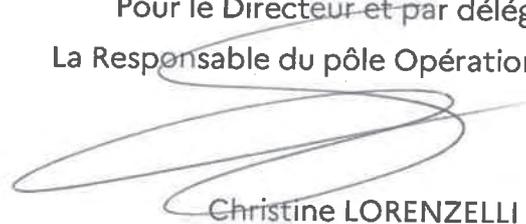
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Affaire n°9 : Parc d'activité des Gravilliers Tranche 2 "Gravilliers Sud "- Réattribution du lot n°17B

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 2 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 27 lots à céder sur une surface totale de 133 220 m², dont le lot n° 17B, objet de la présente délibération.

Par délibération du 30 novembre 2020, le Conseil Communautaire avait approuvé la vente du lot n° 17B d'une contenance de 2 424 m² à la société PIKA PRINT aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : imprimerie, travaux graphiques.
- Localisation : lot n° 17B
- Surface : 2 424 m²
- Prix de vente : 90 € HT/m²

Prix de vente HT : 218 160 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 261 792 €

Il est précisé que la réalisation de la vente par acte authentique devait s'effectuer dans un délai de un an à compter de la délibération du 30 novembre 2020. Passé ce délai, la CCGP retrouve la libre disposition de la parcelle. Confrontée à des difficultés en raison de la crise sanitaire, l'entreprise n'a pu se porter acquéreur de la parcelle dans le délai imparti. Au vu de ces éléments, la délibération du 30 novembre 2020 a été rapportée par délibération du 1^{er} mars 2022 pour repousser le délai d'un an. En raison de la conjoncture économique, les démarches ont été ralenties et n'ont pas permis la signature de l'acte authentique. Il convient de rapporter la délibération du 1^{er} mars 2022 afin de proroger le délai d'un an, soit à la date du 4 avril 2024. Le prix du m² sera maintenu à 90 € HT/m² jusqu'au 15 septembre 2023, et ensuite, il passera à 108 € HT/m² jusqu'au 4 avril 2024.

La société PIKA PRINT souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes jusqu'au 15 septembre 2023 :

- Nature des activités envisagées : imprimerie, travaux graphiques.
- Localisation : lot n° 17B
- Surface : 2 424 m²
- Prix de vente : 90 € HT/m²

Prix de vente HT : 218 160 €.

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 261 792 €.

Et aux conditions suivantes jusqu'au 4 avril 2024 :

- Nature des activités envisagées : imprimerie, travaux graphiques.
- Localisation : lot n° 17B
- Surface : 2 424 m²
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 261 792 €.

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 314 150,40 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 14 mars 2023 s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé, en cohérence avec les prix des terrains cédés sur la tranche n°2 de la ZAE des Gravilliers, est fixé à 90 € HT/m². Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises notamment locales sur la zone et de promouvoir la création d'emploi sur le territoire. Il est rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. Le prix du m² HT passera à partir du 16 septembre 2023 à 108 € HT/m².

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Par dérogation aux dispositions de l'article 7 du cahier des charges de vente, aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Rapporte la délibération du 1^{er} mars 2022 ;
- Approuve la vente de ce terrain à la société PIKA PRINT, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 2

Document du 11/04/2016

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- | Dispositions générales liées à la vente des terrains |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6 - | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7 - | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- | Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

L'acquéreur devra :



- si cette formalité n'a pas été réalisée avant la vente, déposer dans un délai de neuf mois à dater de la signature de l'acte de cession, la demande de permis de construire ;
- avoir commencé les travaux de construction dans un délai de neuf [9] mois au plus tard à compter de la délivrance du permis de construire ;
- avoir terminé les travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de trois ans à dater de la délivrance du permis de construire devenu définitif. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 5 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 6 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.



Article 7 : Vente, location, partage des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 8 : Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation ou la destination du bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins trois (3) mois à l'avance. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation ou de destination soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle



n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation ou la destination, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.

L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'affectation ou de la destination.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents.

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement de lotissement (règles du plu + article/ logement). Celui-ci est valable jusqu'à l'application du PLUi.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral «Protection des espèces» ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 2

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

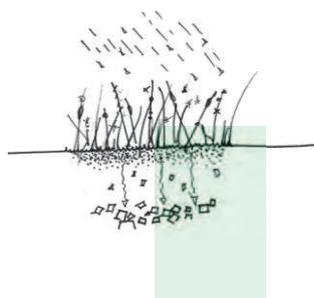
Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

- EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

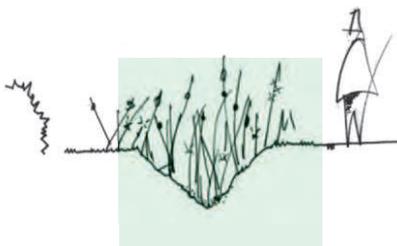
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

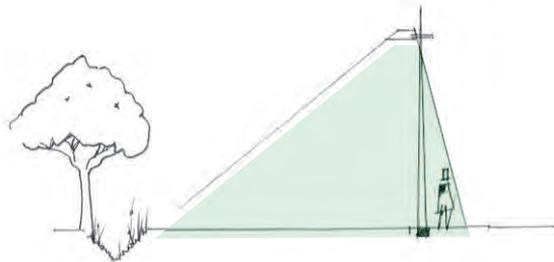
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

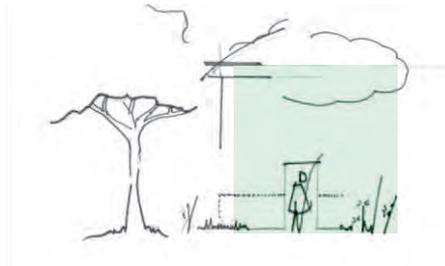


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large / 3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)



Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre « efficaces » et « fonctionnels ». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple : (aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du « génie des lieux », des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)



Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

** : doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

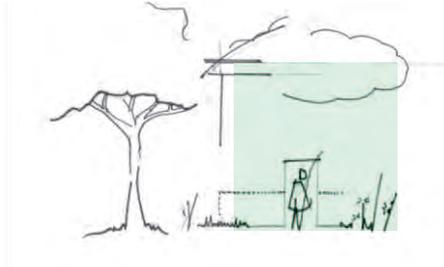


stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

** : doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU. http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés : circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et lavage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:

-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...



PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique
Lot 17B

Date : 19 Décembre 2017 N° dossier : 8757 Echelle : 1/500

Thomas PETITE
Géomètre-Economiste
17 bis rue du Général de Gaulle
25300 PONTARLIER
Email : thomas.petite@pontarlier.fr

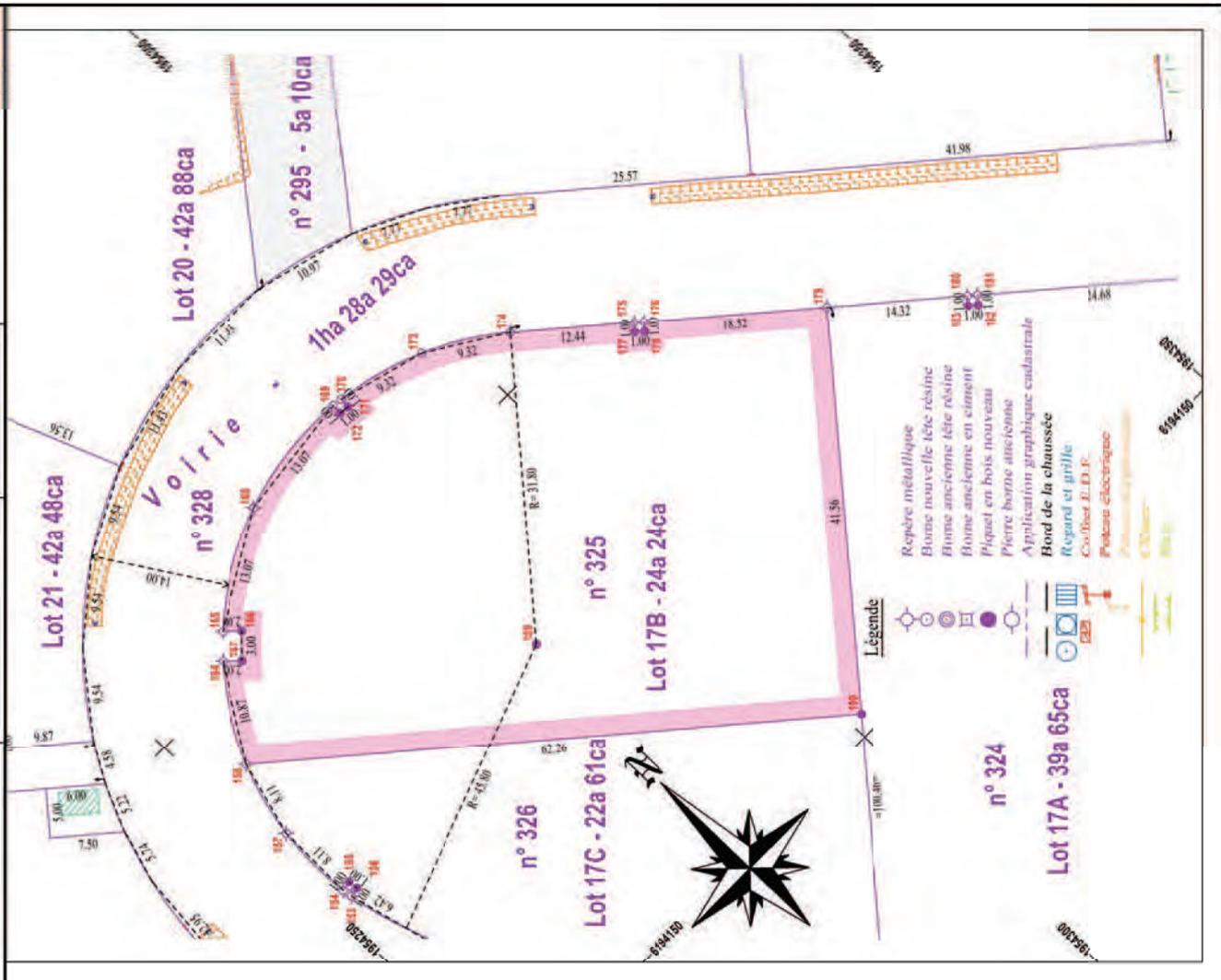


Tableau de points

| Point | X | Y | Nature |
|-------|------------|------------|-------------------------------|
| 153 | 1954252.30 | 6194175.89 | Repère métallique |
| 154 | 1954252.18 | 6194176.89 | Repère métallique |
| 155 | 1954253.16 | 6194177.06 | Piquet bois |
| 156 | 1954253.29 | 6194176.07 | Piquet bois |
| 157 | 1954252.34 | 6194184.99 | Repère métallique |
| 158 | 1954254.35 | 6194182.79 | Repère métallique |
| 164 | 1954260.47 | 6194201.90 | Repère métallique |
| 165 | 1954262.61 | 6194204.00 | Repère métallique |
| 166 | 1954264.04 | 6194202.60 | Piquet bois |
| 167 | 1954261.89 | 6194200.50 | Piquet bois |
| 168 | 1954273.94 | 6194210.52 | Repère métallique |
| 169 | 1954286.94 | 6194211.93 | Croix rouge sur la bordurette |
| 170 | 1954287.93 | 6194211.82 | Croix rouge sur la bordurette |
| 171 | 1954287.82 | 6194210.82 | Piquet bois |
| 172 | 1954286.83 | 6194210.94 | Piquet bois |
| 173 | 1954296.89 | 6194209.26 | Croix rouge sur la bordurette |
| 174 | 1954304.73 | 6194204.22 | Repère métallique |
| 175 | 1954314.09 | 6194196.03 | Repère métallique |
| 176 | 1954314.85 | 6194195.37 | Repère métallique |
| 177 | 1954313.44 | 6194195.28 | Piquet bois |
| 178 | 1954314.19 | 6194194.62 | Piquet bois |
| 179 | 1954328.79 | 6194181.18 | Repère métallique |
| 180 | 1954339.57 | 6194173.75 | Repère métallique |
| 181 | 1954340.32 | 6194173.09 | Repère métallique |
| 182 | 1954339.66 | 6194172.33 | Piquet bois |
| 183 | 1954338.91 | 6194172.99 | Piquet bois |
| 189 | 1954283.79 | 6194180.29 | Piquet bois |
| 190 | 1954301.47 | 6194151.86 | Piquet bois |



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Affaire suivie par : Virginie PARENT

Courriel : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-10.29.64.67

Réf DS : 11573904

Réf OSE 2023-25462-14485

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Lot de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal n° 17B de la tranche 2 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **315 120 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un lot de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situé en zone d'activités. Nouvelle estimation du lot n°17B aux Gravilliers T2 à Pontarlier.

Actualisation de l'avis de valeur en date du 11/01/2022 établie à 130 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain se situe en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Il est en outre desservi par les réseaux et la voirie. Il a donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|---------------------|---------------|
| PONTARLIER | BM 0325 | ZAE des Gravilliers | 2424 m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un lot de terrain à bâtir viabilisé à usage industriel, commercial ou artisanal situé au sein de la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville en bordure de la RN 57.

Ce lot correspondant à un terrain sans relief particulier est situé en début de voirie interne du lotissement d'activités. Sa contenance est de 2 424 m².

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en

bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison), au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 462//BM/317//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 462//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 462//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 462//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 462//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 462//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 462//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 462//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 462//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lot non visible depuis la RN 57 et bénéficiant donc d'une moins bonne commercialité que les lots du lotissement visibles depuis la RN57 ou que des lots situés dans la zone des Grands Planchants.

Estimations antérieures

Trois précédentes estimations de la tranche 17B de la ZAE des Gravilliers ont été rendues en 2016, 2018 et 2019 avec reconduction des valeurs vénales pour les deux dernières.

Trois valeurs vénales différentes avaient été déterminées lors de ces évaluations en fonction de l'emplacement des lots dans la zone et donc de leur potentiel commercial :

- 110 €/m² pour les lots situés en vitrine de la RN 57 ;
- 90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne (20 % de décote) ;
- 50 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement (55 % de décote).

Le lot n° 17B, situé en début de voirie interne, avait donc été estimé en 2019 au prix unitaire de 90 €/m².

De fait, ces prix correspondent à des valeurs 2016 estimées lors de l'aménagement de la zone.

En janvier 2021, le service a réalisé de nouvelles estimations pour trois lots situés en début de voirie interne de la tranche 2 non encore commercialisés, en rehaussant la valeur unitaire de ces lots de 90 €/m² à 130 €/m² afin de constater l'évolution du marché.

Ces estimations avaient fait l'objet d'une présentation au consultant dans les locaux de la CCGP.

Le 11/01/2022, une nouvelle estimation a été produite, cette dernière a maintenu l'évaluation de 2021 de 130 €/m².

Compte tenu du marché local immobilier et des caractéristiques des biens (lot non visible depuis la RN 57 mais néanmoins situé en début de voirie interne du lotissement), il est proposé de retenir une base unitaire correspondant à la valeur médiane des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, et qui correspondent donc au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier, diminuée d'un

abattement de 20 % pour tenir de l'emplacement de ce lot dans la zone, qui lui confère un moins bon potentiel commercial.

Soit une valeur vénale unitaire pour ce lot n° 17B de :

$160 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 128 \text{ €/m}^2$, arrondie à **130 €/m²**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est arbitrée à **130 € HT/m²**.

130 €/M² X 2 424 M² = 315 120 €

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum de 283 608 € sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

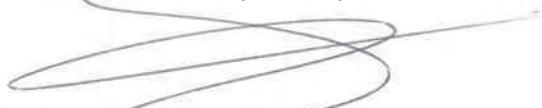
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Affaire n°10 : Parc d'activité des Gravilliers -Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente des lots n°2 et 3

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 25 |
| Votants | 32 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont les lots n°2 et n°3, objets de la présente délibération.

La société ATM souhaite acquérir ces lots aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Activités de logistique, tunnel de lavage et halle de stockage pour livraison en centre-ville avec véhicules électriques.
- Localisation : lot n°2
- Surface : 2 518 m² environ
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 271 944 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 326 332,80 €

- Localisation : lot n°3
- Surface : 4 035 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 242 100 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 290 520 €

Prix de vente des 2 lots HT : 514 044 €

Prix de vente des 2 lots TTC (TVA sur prix total) : 616 852,80 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour ces parcelles, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 90 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 60 € HT/m² pour le lot n°3 et 108 € HT/m² pour le lot n°2, comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ces prix sont motivés par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Au demeurant, le tarif à 60 € HT concerne les parcelles de fond de zone qui sont moins visibles, de faible ampleur ou bien celles dont la configuration topographique impliquera des travaux de terrassement supplémentaires.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.
La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Il ajoute que le nombre de demandes de parcelles est élevé. C'est une bonne nouvelle. La Communauté de Communes doit encore attribuer une dizaine de lots pour une demande bien plus importante. Les entreprises sont bien avancées dans leur projet et celles avec qui il a pu échanger au téléphone confirment leur intérêt. Bientôt, il craint que la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP) ne puisse plus répondre aux demandes. Il faudra réfléchir à la suite à donner à l'immobilier d'entreprise et aux possibilités de créer une nouvelle zone d'accueil.

Non seulement la Communauté de Communes constate le dynamisme et la demande élevée, plus élevée que ce qu'elle peut proposer, mais elle ne peut pas se permettre de ne pas avoir de terrain à proposer pour l'activité économique. La Collectivité n'a pas de friche industrielle à Pontarlier ou dans les villages alentour puisque toutes les entreprises ont revendu, reloué leur bâtiment, ou l'occupent encore. Il faudra réfléchir à l'opportunité de travailler sur une nouvelle zone d'activité à aménager pour accueillir les entreprises.

Il ne conçoit pas que la CCGP ne puisse pas répondre aux demandes d'accueil d'entreprises et de développement ; c'est son rôle premier. Le seul moyen dont elle dispose pour participer à l'activité économique et aider les entreprises est de leur fournir du terrain et des zones d'activité accueillantes à des prix raisonnables. Plus vite que prévu, le sujet devra être étudié.

Monsieur PETIT s'enquiert de la forme que prend le rachat. L'un des terrains est vendu à La Poste et deux autres sociétés. Les acquéreurs forment-ils un groupement d'entreprises ou une SCI ?

Monsieur GUINCHARD n'a pas encore toutes les informations sur le montage juridique. En revanche, la CCGP impose plusieurs critères. Elle doit connaître le nom des occupants et les activités proposées avec un engagement de chaque société. La Poste par exemple demande un terrain sur lequel elle doit s'engager à faire de l'entrepôt ou du dépôt. S'il lui venait l'idée – improbable – de créer un restaurant, la CCGP aurait la possibilité de bloquer le projet et d'empêcher le développement du bâtiment. Le cahier des charges de la zone est très clair à ce sujet.

Pour revenir à la forme, il s'agit souvent de SCI qui fonctionnent en copropriété, mais Monsieur GUINCHARD ne connaît pas tous les montages juridiques envisagés. Jusqu'à ce jour, les entreprises n'ont aucun autre engagement que « la bonne parole » de la Communauté de Communes concernant l'attribution de la parcelle.

Monsieur PETIT imagine que si l'un des trois occupants du terrain ne respectait pas les règles, l'ensemble de la copropriété serait pénalisé.

Monsieur GUINCHARD le confirme. Les acheteurs du terrain sont solidaires et ne peuvent pas réaliser une autre activité que celle prévue.

Monsieur GENRE ajoute qu'il est très fréquent qu'une entreprise lambda achète un terrain et que celui-ci change de porteur au bout de quelques mois à travers la création d'une SCI par exemple. Il soumet la délibération au vote.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ces terrains, lots n°2 et n°3, Gravilliers Sud à ATM, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat des parcelles n°2 et 3 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 2 : 108€ HT/m²

Prix de la parcelle n° 3 : 60€ HT/m²

Taille du lot n°2 approximative : 2 534 m²

Taille du lot n° 3 approximative : 4 033 m²

Nom de la société : **ATM FRANCE SARL**

Nom du dirigeant : **Jean-Philippe BLONDEAU**

Adresse : **4 Rue Pierre Mendès France**

Ville : **PONTARLIER**

Code Postal : **25300**

Téléphone : **03.81.39.62.63** / ligne directe JP BLONDEAU

Mail : **jp.blondeau@atmfrance-transports.com**

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Activités de logistique /

Développement de notre activité de logistique cuisines (Réception / stockage / livraisons)

Création d'espaces de stockage modulables en sec et sous t° dirigée

Offre de Box modulables pour professionnels (sec/t° dirigée) /

Offre de Box modulables pour particuliers (véhicules et effets personnels)/

Tunnel de lavage PL / VL (option)

Projection par rapport à l'arrivée des zones à faibles émissions de centre ville > halle de stockage principale de livraison pour redispaching en centre ville à l'aide de moyen 0 émission (vélo cargo électrique / VL électrique etc...)

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature



Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

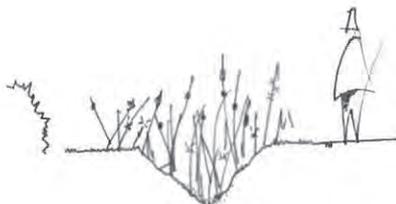
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

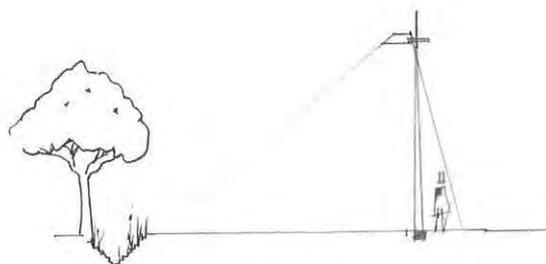
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

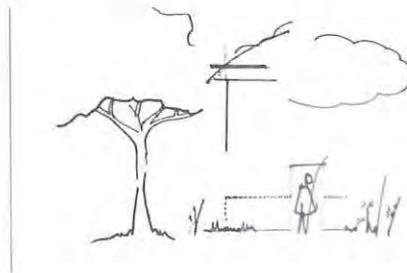


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

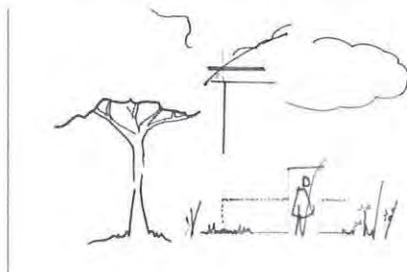
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

[http://www.ville-](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Réf DS : 11574078
Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

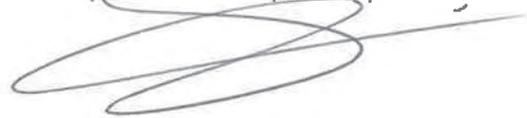
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 2 - Plan Provisoire



Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER

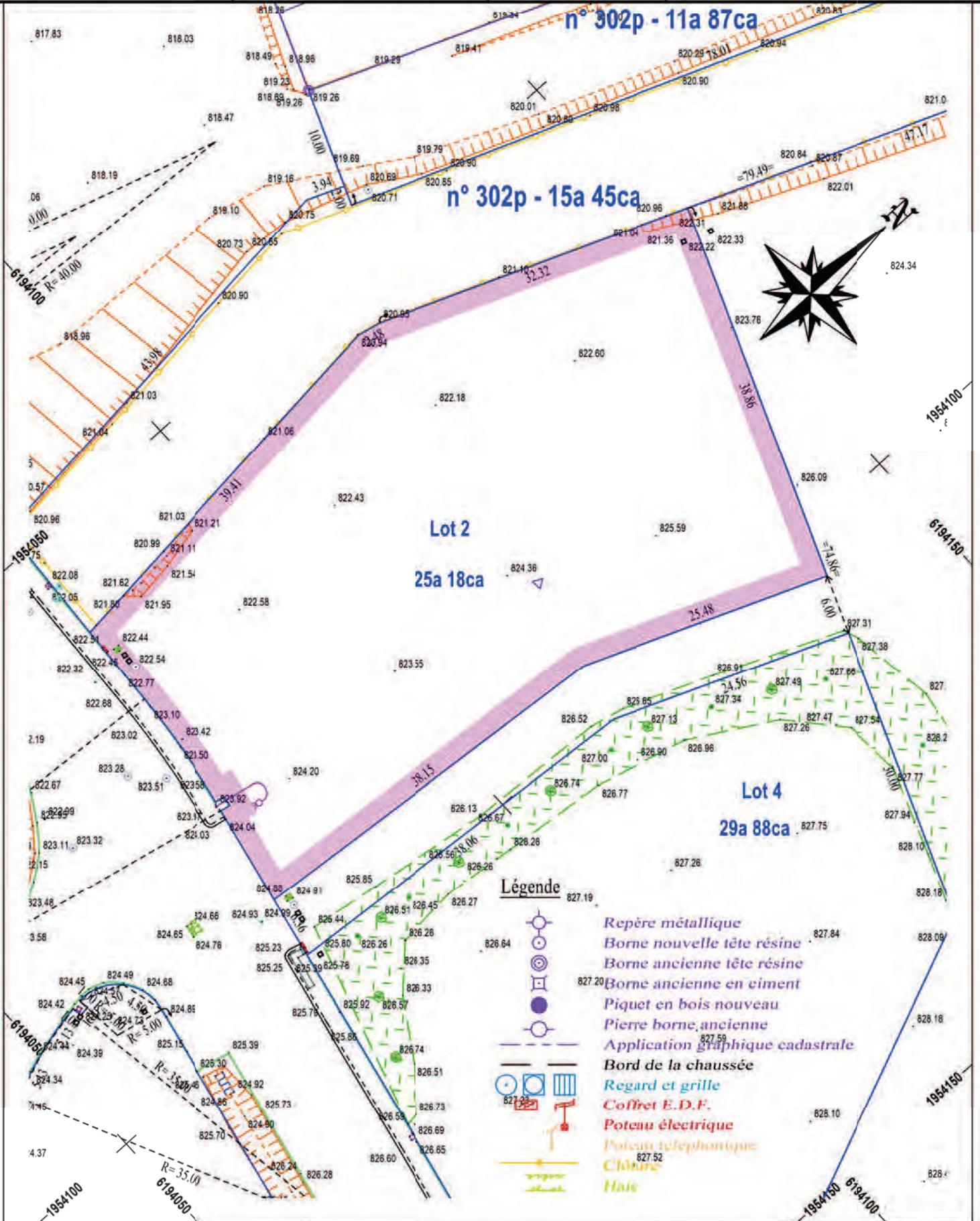
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



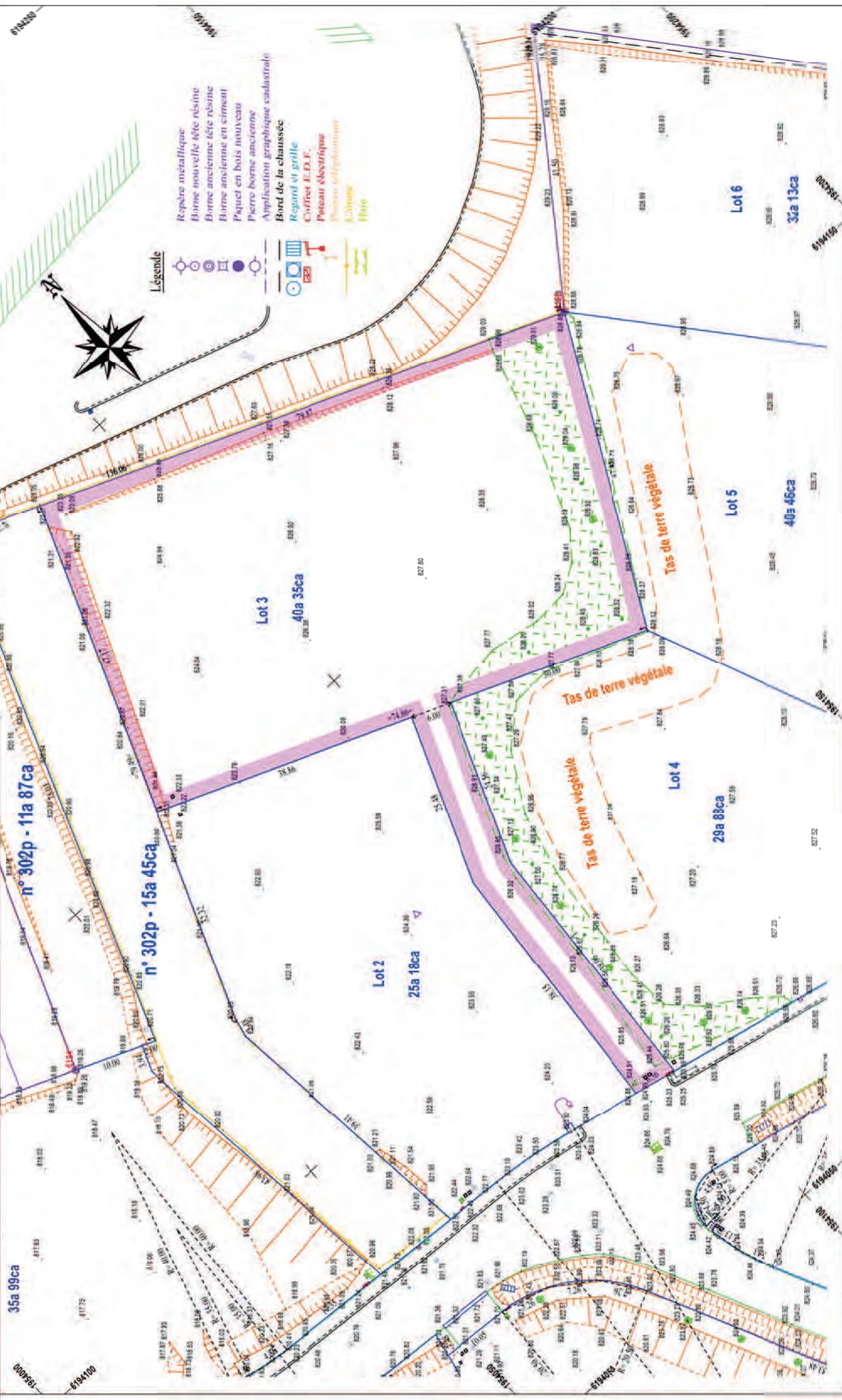
PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la créateur d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)
Lot 3 - Plan Provisoire



Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 rue des Docteurs Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.gp@orange.fr

| | | |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| Date : 14 Mars 2023 | N° dossier : 8757-4 | Echelle : 1/500 |
|---------------------|---------------------|-----------------|



Affaire n°11 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°7

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n° 7, objet de la présente délibération.

La société CASSANI-DUBOIS souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Carrosserie voiture + vente véhicules d'occasion
- Localisation : lot n°7
- Surface : 1946 m² environ
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 210 168 €.

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 252 201,60 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain – Lot n°7, tranche 3 « Gravilliers sud » à CASSANI-DUBOIS, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n°7 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n°7 : 108€ HT/m²

Taille du lot approximative : 1 978 m²

Nom de la société : CASSANI DUBOIS

Nom du dirigeant : Dubois Didier

Adresse : 12 Rue Donnet Zedel

Ville : Pontarlier

Code Postal : 25300

Téléphone : 06 80 04 1729

Mail : d.dubois@gorge-cassani-dubois.com

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Carrosserie Voiture
+ vente véhicule occasion

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature

CASSANI - DUBOIS
MERCEDES - BENZ
au capital de 300 000 €
Rue Donnet Zedel - 25300 PONTARLIER
Tél. 03 81 39 82 00 - Fax 03 81 39 65 02
RCS Besançon B 317 557 098





Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

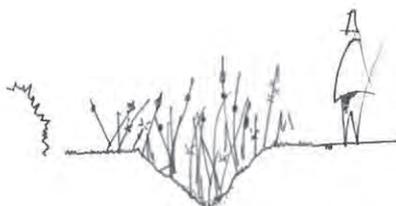
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

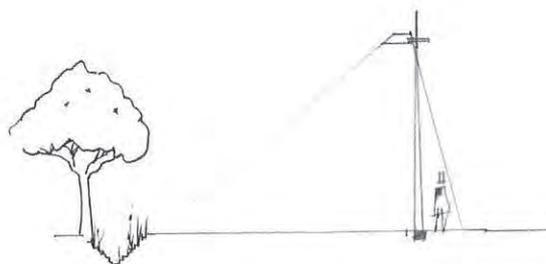
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

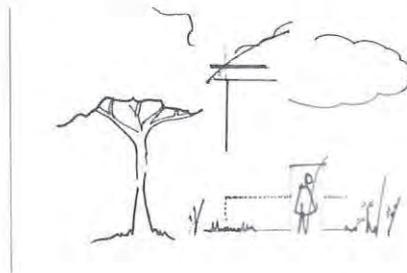


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de «gaz à effet de serre», de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

«Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

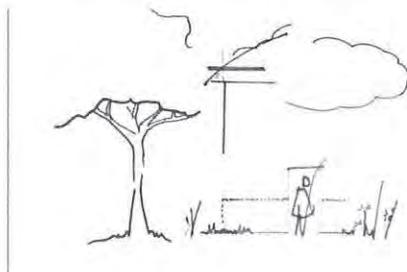
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

[http://www.ville-](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
 25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
 mél. : ddfig25.pole-evaluation@dgfig.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
 Courriel : ddfig25.pole-evaluation@dgfig.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
 Communauté de Communes du GRAND
 PONTARLIER

Réf DS : 11574078
 Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m²) | Caractéristiques |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

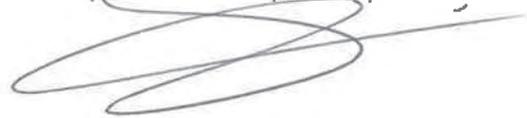
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 7 - Plan Provisoire



Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



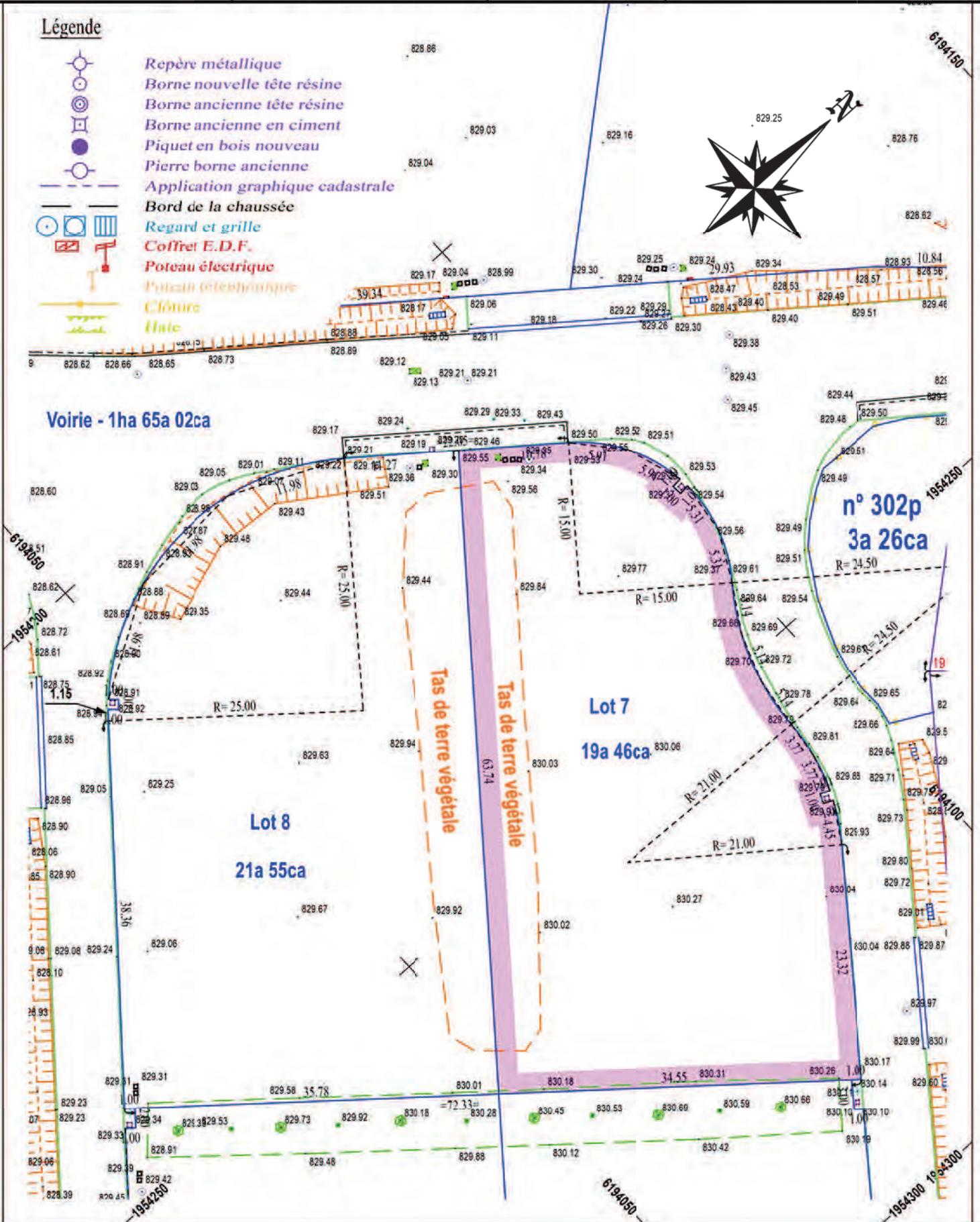
Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500

Légende

- Repère métallique
- Borne nouvelle tête résine
- Borne ancienne tête résine
- Borne ancienne en ciment
- Piquet en bois nouveau
- Pierre borne ancienne
- Application graphique cadastrale
- Bord de la chaussée
- Regard et grille
- Coffret E.D.F.
- Poteau électrique
- Coffret téléphonique
- Clôture
- Halte



Affaire n°12 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°8

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n° 8, objet de la présente délibération.

La société MARGUET-CHAMPREUX souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Distillerie - Production et stockage des spiritueux
- Localisation : lot n°8
- Surface : 2155 m² environ
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 232 740 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 279 288 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°8, Tranche 3 « Gravilliers Sud » à MARGUET-CHAMPREUX, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n°8 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 8 : 108€ HT/m²

Taille du lot approximative : 2 156 m²

Nom de la société : Distillerie Maquet Champenois .

Nom du dirigeant : Maquet Stéphane

Adresse : 5 Chemin des Tourbes

Ville : GRANGES-NARBOZ

Code Postal : 25300 .

Téléphone : 0676493417

Mail : distilleriemc@gmail.com

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Stockage et production des spiritueux de la distillerie .

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

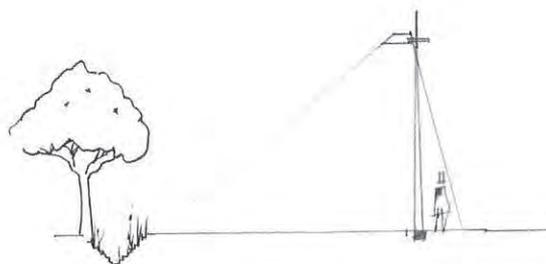
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

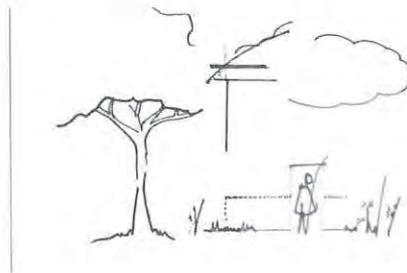


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont. C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

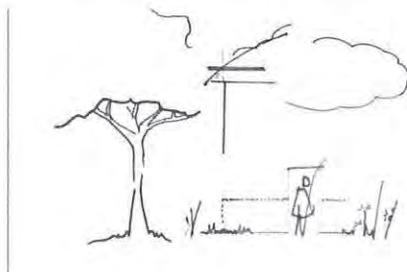
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir SDAGE/gestion. De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
 25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
 mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
 Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
 Communauté de Communes du GRAND
 PONTARLIER

Réf DS : 11574078
 Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

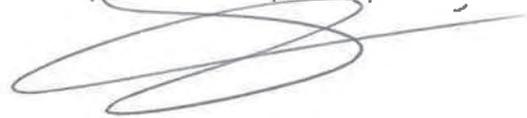
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 8 - Plan Provisoire



Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



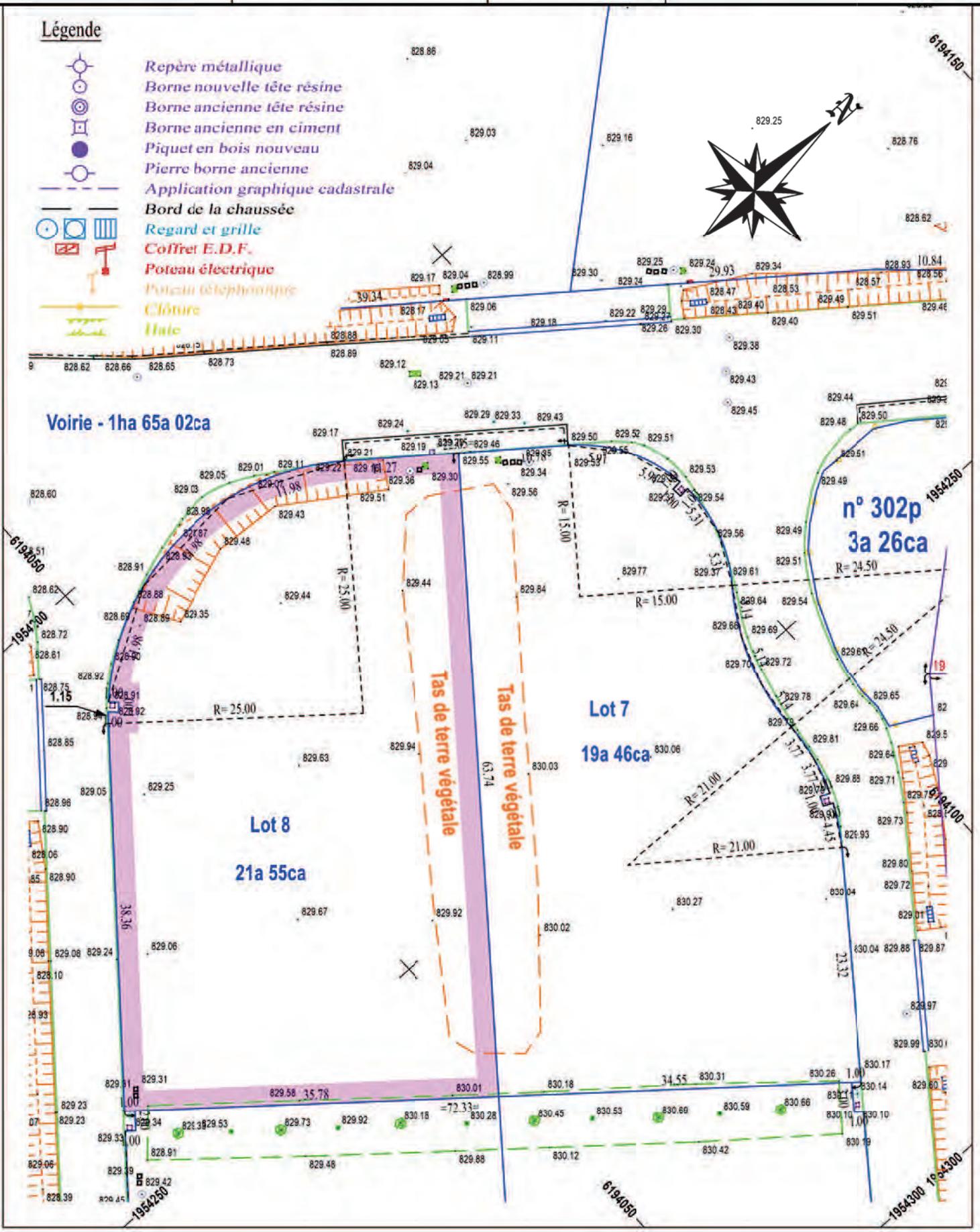
Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500

Légende

- Repère métallique
- Borne nouvelle tête résine
- Borne ancienne tête résine
- Borne ancienne en ciment
- Piquet en bois nouveau
- Pierre borne ancienne
- Application graphique cadastrale
- Bord de la chaussée
- Regard et grille
- Coffret E.D.F.
- Poteau électrique
- Poteau téléphonique
- Clôture
- Halc



Voirie - 1ha 65a 02ca

Lot 8
21a 55ca

Lot 7
19a 46ca

n° 302p
3a 26ca

Tas de terre végétale
63.74

R=25.00

R=15.00

R=21.00

R=24.50

6194050

1954250

6194050

1954300

Affaire n°13 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°9

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°9, objet de la présente délibération.

La société JPL Déménagement souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Déménagements, stockage, vente de mobilier de bureau, show-room.
- Localisation : lot n°9
- Surface : 1485 m² environ
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 160 380 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 192 456 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°9, Tranche 3 « Gravilliers Sud » à JPL Déménagement, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat des parcelles n°9 et 10 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 9 : 108€ HT/m²

Prix de la parcelle n° 10 : 108€ HT/m²

Taille du lot n°9 approximative : 1 489 m²

Taille du lot n° 10 approximative : 1 483 m²

choix du lot n°9

Nom de la société : P 2 M (société immobilière du groupe JPL)

Nom du dirigeant : M^r Laurent MAILLARD

Adresse : 8 Route de Voray

Ville : DEVECEY

Code Postal : 25 870 DEVECEY

Téléphone : 03.81.60.74.81 | 06.85.74.09.64

Mail : laurent.maillard @ jplservices. fr

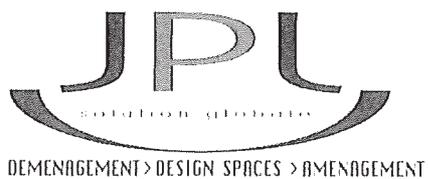
Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

nous souhaitons implanter nos activités de déménagement,
stockage, vente de mobilier de bureau, show-room.
cf courrier du 19 mai 2022

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures et en retour je vous remercie de nous communiquer la surface constructible.

Signature

le 3 février 2023



Monsieur le Président
Communauté de Communes Du Grand Pontarlier
22 rue Pierre Déchanet
25 300 PONTARLIER

Devecey, le 19 mai 2022

Objet : Gravilliers T3 – demande de terrain

LRAR + mail

Monsieur,

Le groupe JPL services regroupe des activités de déménagement / stockage, de vente de mobilier de bureau, de travaux de bâtiment second œuvre et de désamiantage. La société JPL Mobilier a d'ailleurs équipé de mobiliers l'ensemble de la salle du conseil municipal de la ville de Pontarlier.

La société JPL Déménagement est déjà implantée sur la ville de Pontarlier avec un établissement 11 rue du Vieux Château.

C'est dans le cadre du développement de ses activités sur le secteur de Pontarlier que nous avons été amenés à contacter votre secrétariat et Mme Longchamp pour exposer notre recherche de terrain. Nous sommes vivement intéressés par le quartier « Gravilliers T3 » et nous formulons une demande concernant un terrain soit :

- Surface de terrain : 25 ares minimum
- Surface du bâtiment : de 500 à 1 000 m²
- Notre activité : le déménagement, le stockage, la vente de mobilier de bureau, show-room
- Nos coordonnées : Société JPL Déménagement 8 route de Voray 25 870 DEVECEY
Représentée par Mr Laurent Maillard, gérant laurent.maillard@jplsolutions.fr
06 85 74 09 64

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre demande et vous prions, d'agrèer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Laurent Maillard, gérant

JPL Déménagement
Zone artisanale > 25870 DEVECEY
Tél. : 03 81 60 74 87
Fax : 03 81 88 46 79
www.jplsolutions.fr contact.jpld@jplsolutions.fr

sarl au capital de 120 000 euros - RCS 493 263 297 GRAY - APE 602N



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

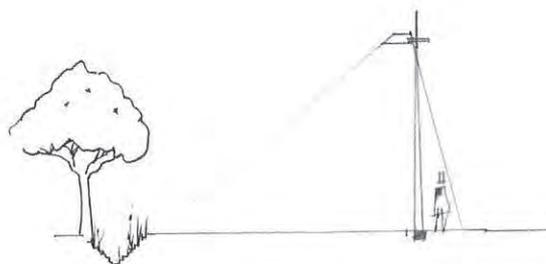
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

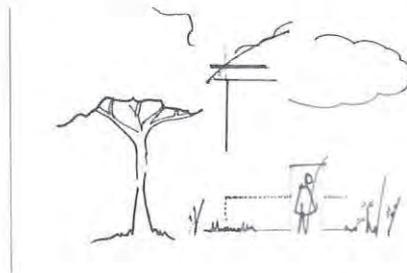


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

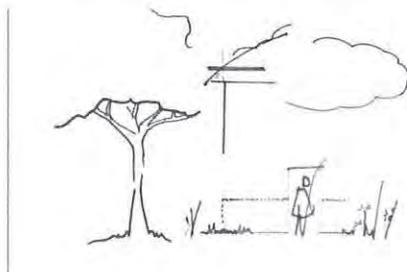
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

<http://www.ville->

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Réf DS : 11574078
Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m²) | Caractéristiques |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 9 - Plan Provisoire



Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER

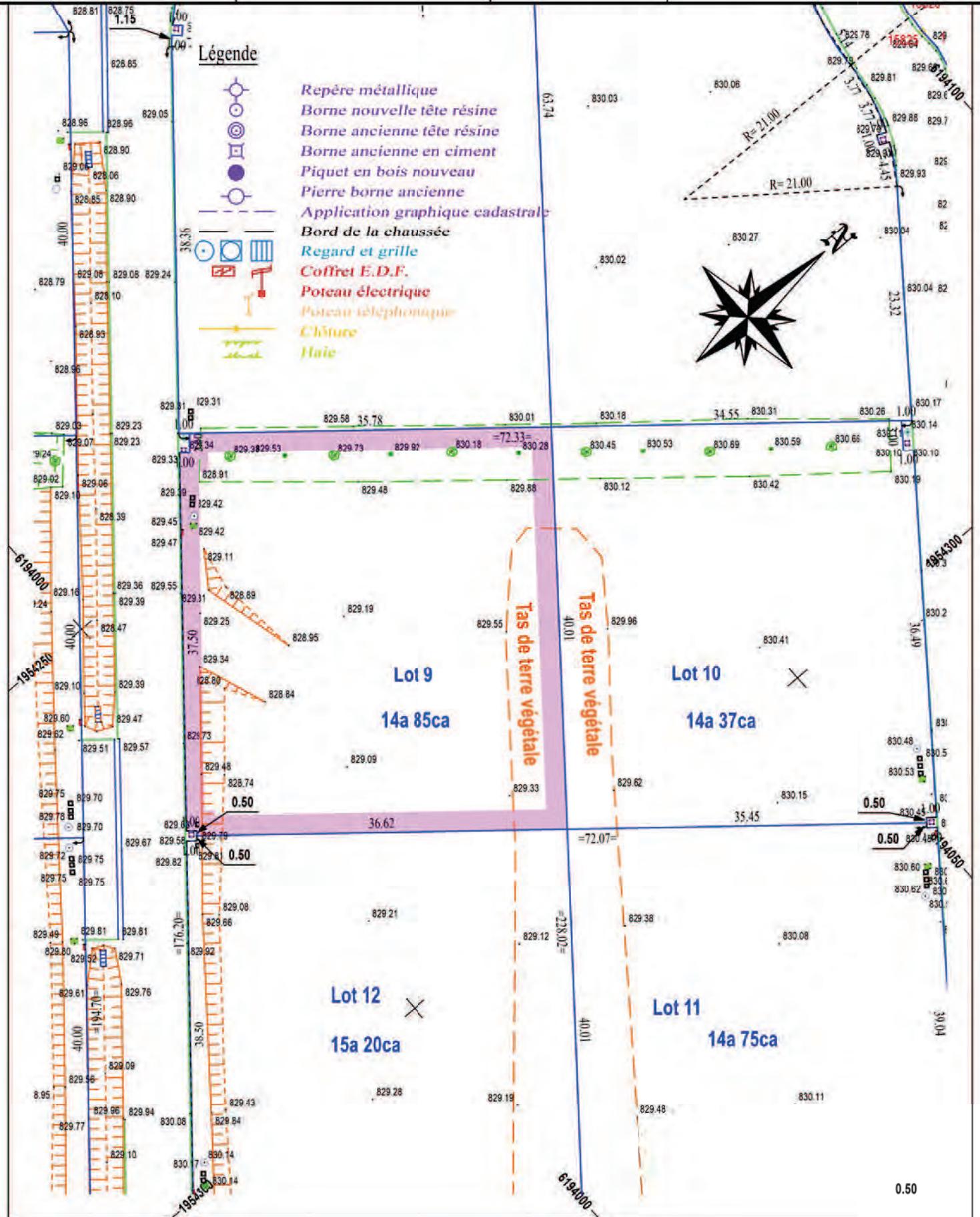
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°14 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente des lots n°13, 14,15 et 16

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont les lots n°13, 14, 15 et 16, objets de la présente délibération.

La société MBTP souhaite acquérir ces lots aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Location, vente et réparation de matériel de BTP
- Localisation : lots n°13, 14, 15 et 16
- Surface : 1 554 m² + 1 511 m² + 1 620 m² + 1 624 m² = 6 309 m² environ
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 681 372 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 817 646,40 €

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ces terrains, lots n°13, 14, 15 et 16 à MBTP, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex

☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

**Fiche d'engagement pour l'achat des parcelles n°13, 14, 15 et 16
Tranche 3 - ZAE des Gravilliers**

Prix des parcelles : 108€ HT/m²

Taille des lots approximative : 1 600 m²

Nom de la société : SAS MBTP

Nom du dirigeant : M Rousset Johann

Adresse : 8 rue des Iris

Ville : Houtaud

Code Postal : 25300

Téléphone : 03 81 39 49 50

Mail : mbtp.houtaud@wanadoo.fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Location vente et réparation de matériel de BTP



Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature


SAS MBTP
SAS au capital de 8500 euros
8 rue des Iris - 25300 Houtaud
Tel : 03 81 39 49 50
mbtp.houtaud@wanadoo.fr
44319201800010 - RCS Besançon 443192018



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

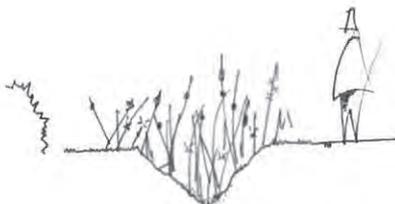
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

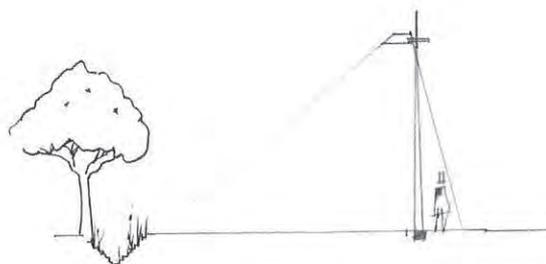
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

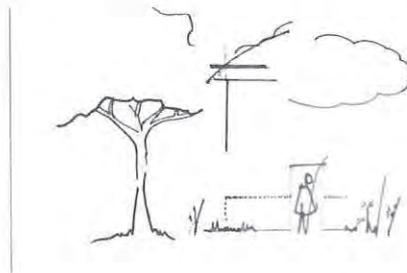


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont. C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de «gaz à effet de serre», de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

«Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

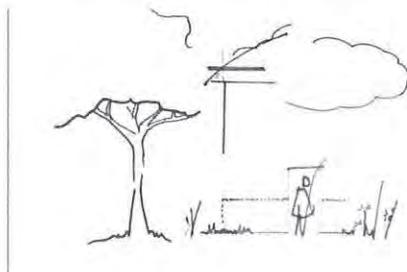
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir SDAGE/gestion. De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

[http://www.ville-](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddfig25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddfig25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Réf DS : 11574078
Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota: plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 14 - Plan Provisoire



Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



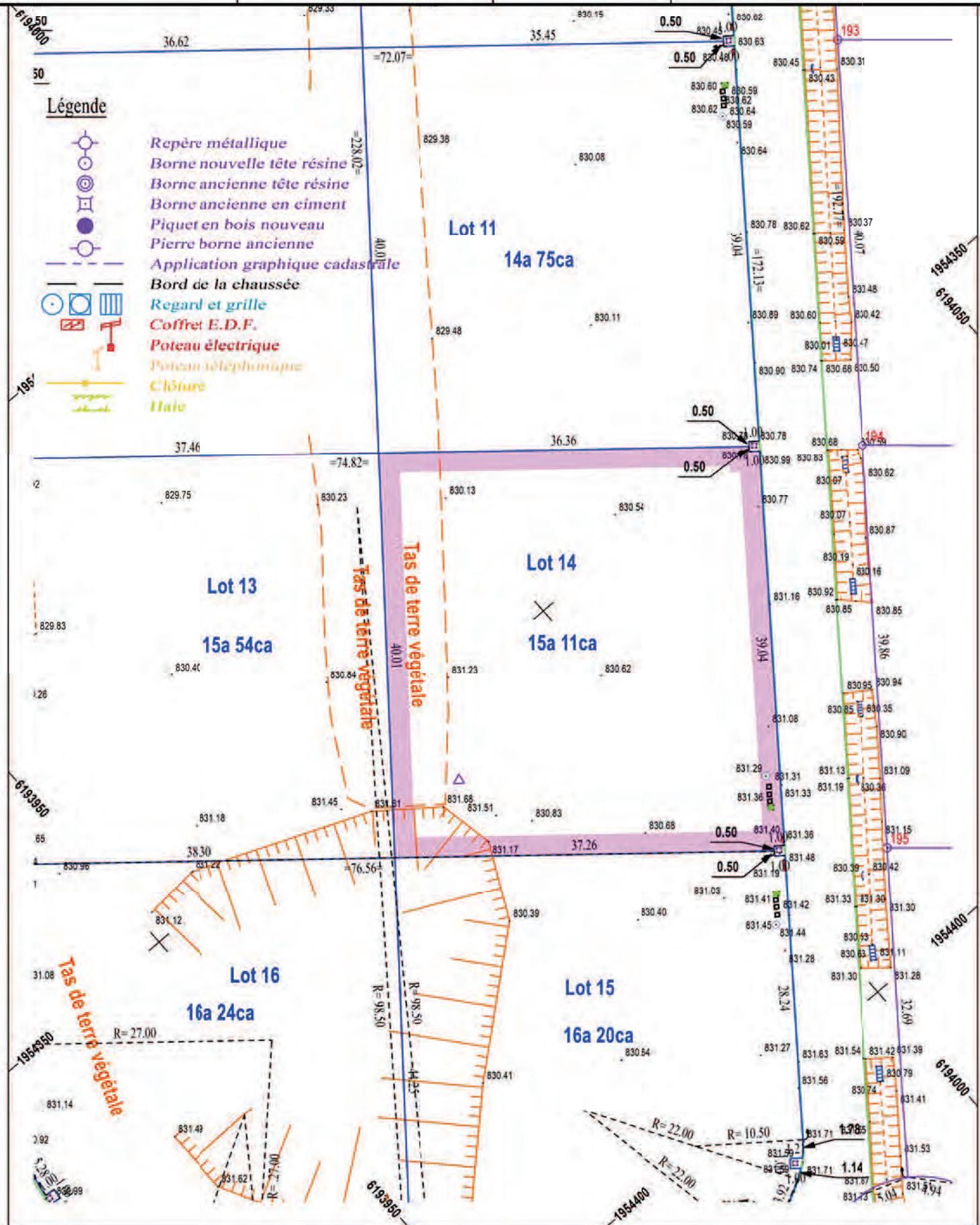
Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500

Légende

- Repère métallique
- Borne nouvelle tête résine
- Borne ancienne tête résine
- Borne ancienne en ciment
- Piquet en bois nouveau
- Pierre borne ancienne
- Application graphique cadastrale
- Bord de la chaussée
- Regard et grille
- Coffret E.D.F.
- Poteau électrique
- Poteau téléphonique
- Clôture
- Haie



PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 15 - Plan Provisoire



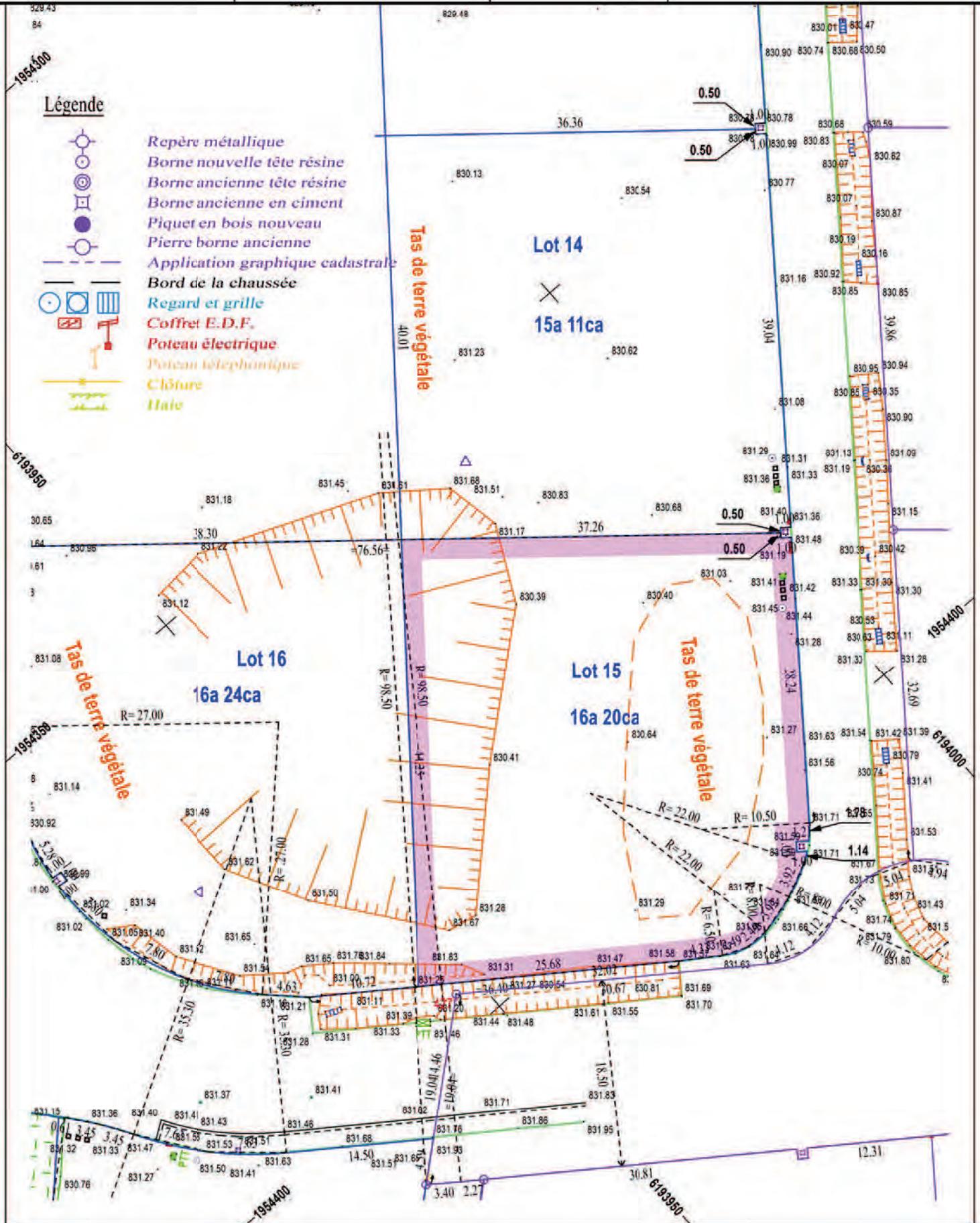
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 16 - Plan Provisoire



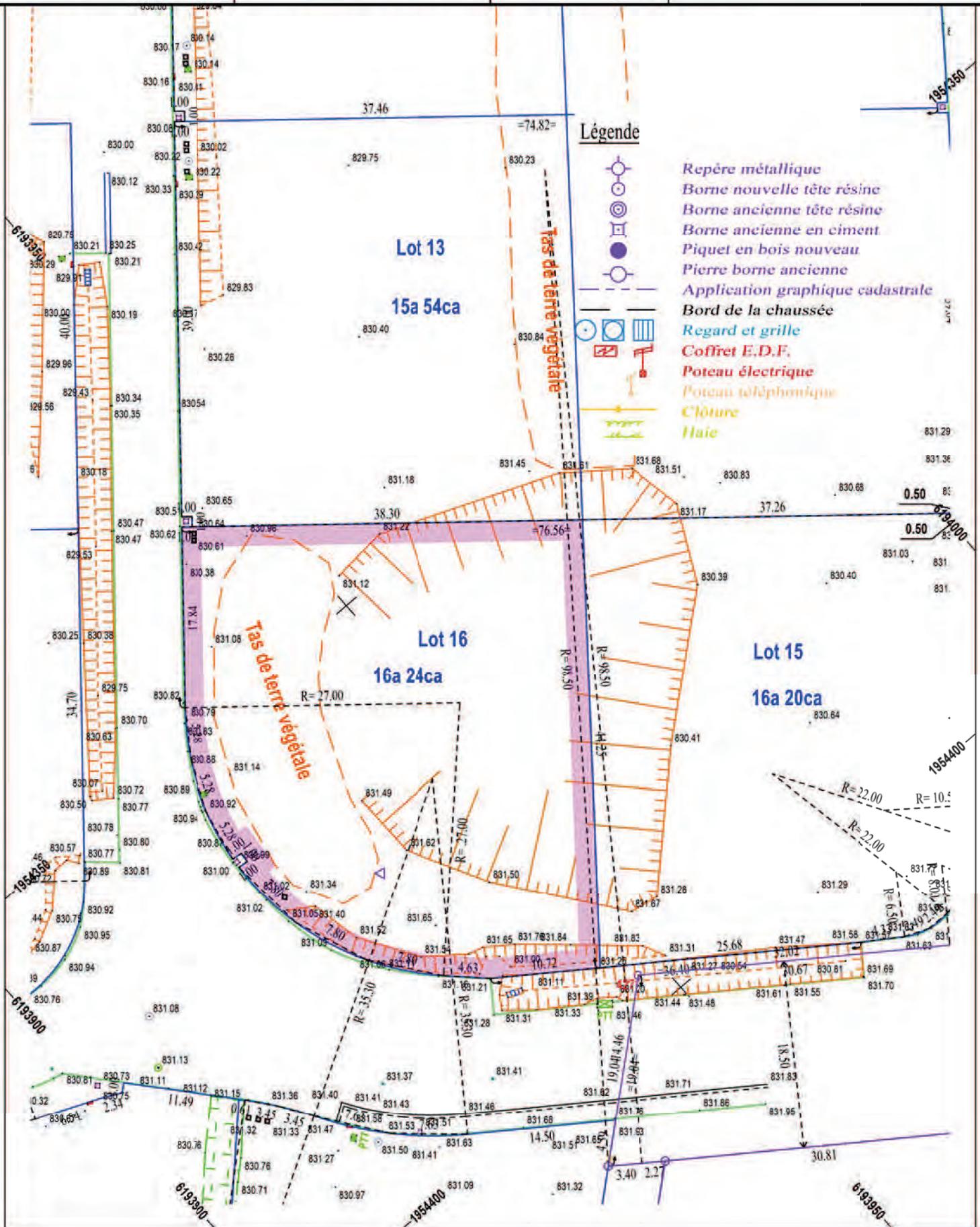
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°15 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°17

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°17, objet de la présente délibération.

La société KIX Communication souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Graphisme, impression, marquage véhicules et vitrines
- Localisation : lot n°17
- Surface : 1 067 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 64 020 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 76 824 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 60 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Au demeurant, le tarif à 60 € HT concerne les parcelles de fond de zone qui sont moins visibles, de faible ampleur ou bien celles dont la configuration topographique impliquera des travaux de terrassement supplémentaires.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27

février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°17, tranches 3 des Gravilliers, à KIX Communication, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 17 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 17 : 60€ HT/m²

Taille du lot approximative : 1 067 m²

Nom de la société : Kix Communication

Nom du dirigeant : Millet Sandra

Adresse : 34A Rue de Besançon

Ville : Pontarlier

Code Postal : 25300

Téléphone : 06 45 11 17 97

Mail : contact@kix-communication.fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

La continuité de mon activité actuelle, avec l'espace suffisant pour développer l'activité de covering.

Graphisme (pour entreprises et associations), impression (petit, moyen et grand format), marquage véhicule (marquage simple, semi et total covering sur VL et utilitaires : camion et camionnettes) & vitrines.

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature


KIX communication

MILLET Sandra - 06 45 11 17 97

contact@kix-communication.fr

34A Rue de Besançon 25300 Pontarlier

SIRET 53932373300029 - NAF-APE 7410Z



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.

L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

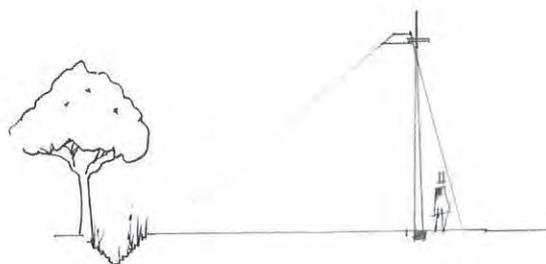
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

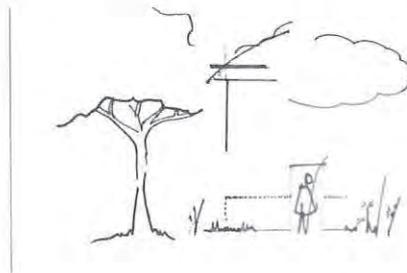


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de «gaz à effet de serre», de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

«Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

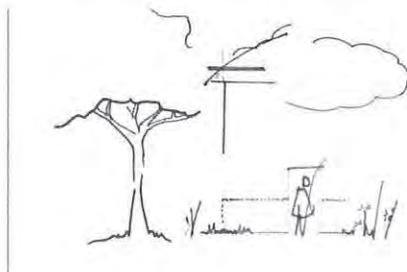
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir SDAGE/gestion. De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

<http://www.ville->

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Réf DS : 11574078
Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m²) | Caractéristiques |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

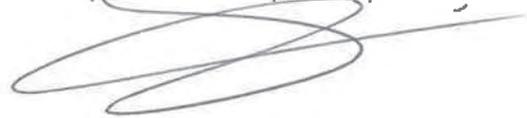
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 17 - Plan Provisoire



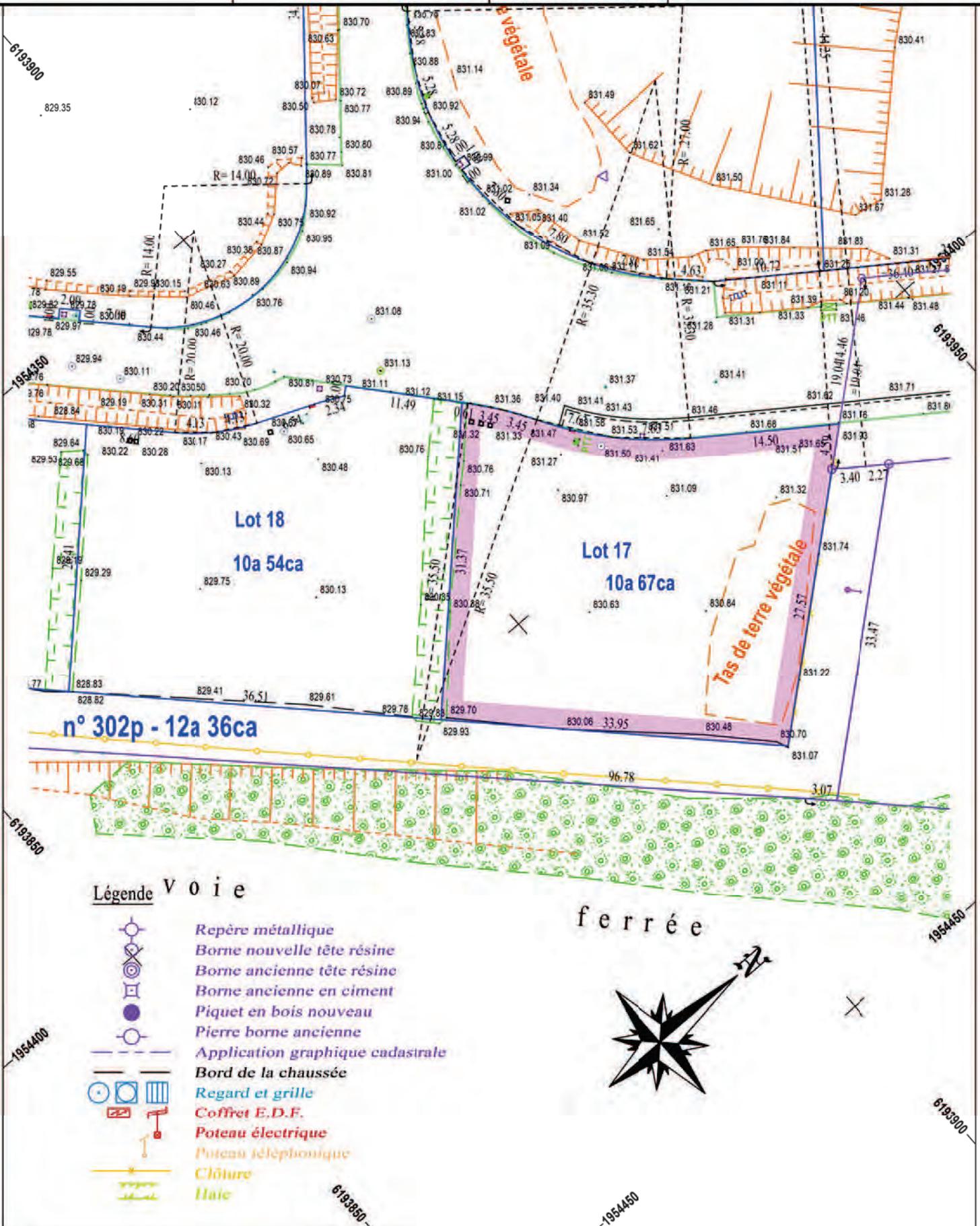
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°16 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°18

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°18, objet de la présente délibération.

La société WAPI CAMPER souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Aménagement de van
- Localisation : lot n°18
- Surface : 1054 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 63 240 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 75 888 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 60 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Au demeurant, le tarif à 60 € HT concerne les parcelles de fond de zone qui sont moins visibles, de faible ampleur ou bien celles dont la configuration topographique impliquera des travaux de terrassement supplémentaires.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°18, Gravilliers Sud à WAPI CAMPER, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 18 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 18 : 60€ HT/m²

Taille du lot approximative : 1 053 m²

Nom de la société : WAPI CAMPER

Nom du dirigeant : Julien Polot

Adresse : 8, Rue de la Grande Oie

Ville : 25300 Aotaud

Code Postal : 25300

Téléphone : 06 47 52 25 15

Mail : wapi.camper@gmail.com

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Aménagement de van

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

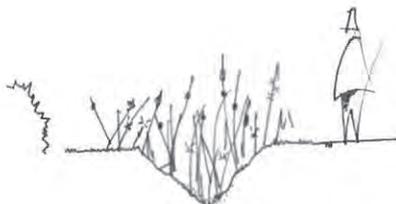
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

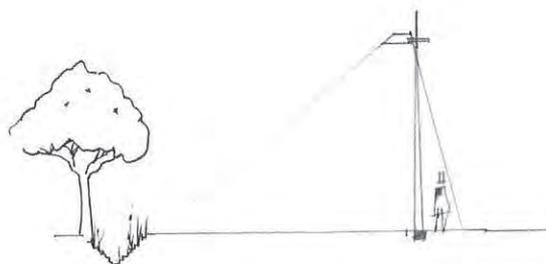
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

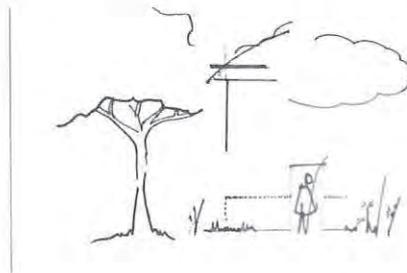
Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont. C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de «gaz à effet de serre», de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

«Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

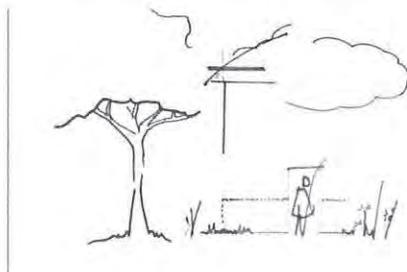
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

[http://www.ville-](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddfig25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddfig25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Réf DS : 11574078
Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 18 - Plan Provisoire



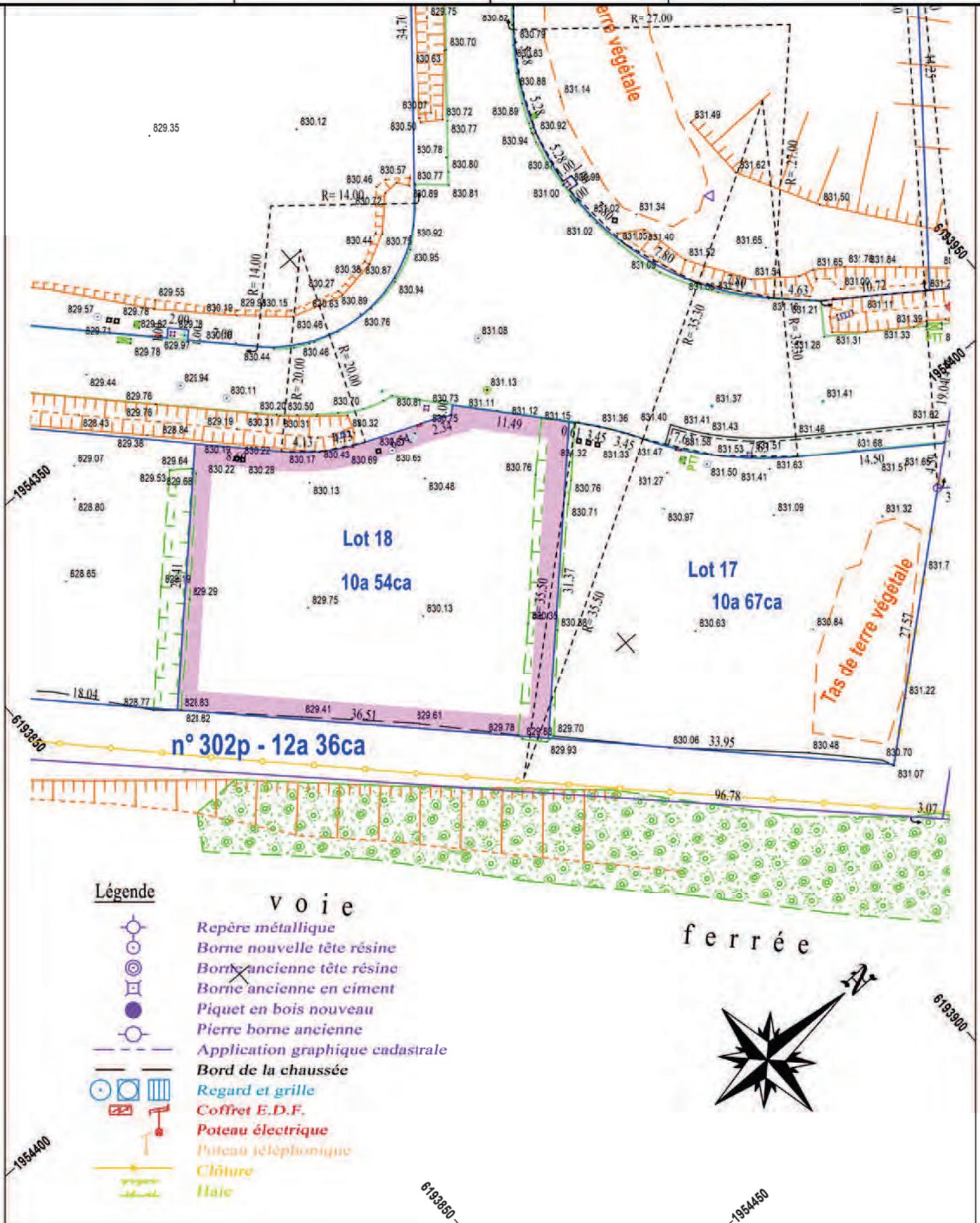
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°17 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°19

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°19, objet de la présente délibération.

La société MICHEL et BULLE souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Entretien et dépannage de chaudières fioul, gaz et granulés
- Localisation : lot n°19
- Surface : 985 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 59 100 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 70 920 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 95 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 60 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Au demeurant, le tarif à 60 € HT concerne les parcelles de fond de zone qui sont moins visibles, de faible ampleur ou bien celles dont la configuration topographique impliquera des travaux de terrassement supplémentaires.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27

février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°19, Gravilliers Sud à MICHEL et BULLE, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 19 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 19 : 60€ HT/m²

Taille du lot approximative : 985 m²

Nom de la société : SARL Michel et Bulle

Nom du dirigeant : GUINCHARD Amaud
MARGUET Alexandre

Adresse : 51 Rue de Salins

Ville : PONTARLIER

Code Postal : 25 300

Téléphone : 03-81-39-35-78

Mail : michelbulle@orange.fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Entreprise réalisant l'entretien et les dépannages
de chaudières fioul, gaz et granulés.

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature

SARL MICHEL et BULLE
51 Rue de Salins
B.P. 49
25302 PONTARLIER Cedex



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

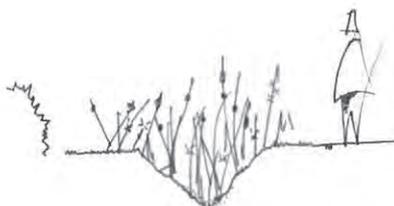
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

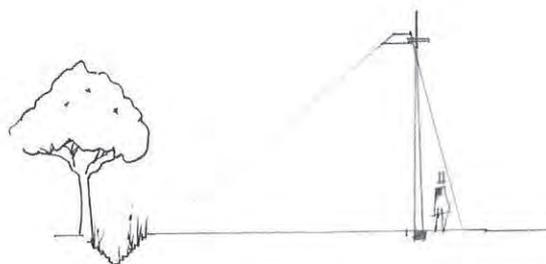
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

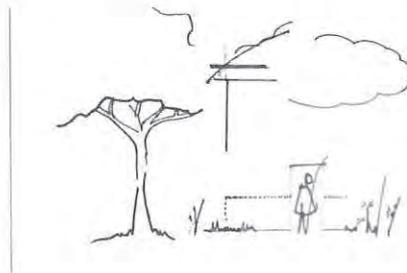


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)



Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

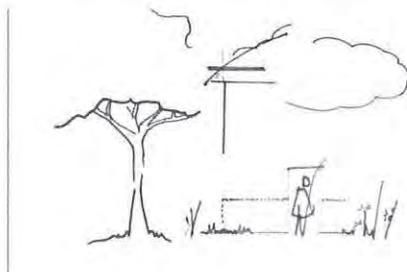
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir SDAGE/gestion. De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

[http://www.ville-](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
 25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
 mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
 Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
 Communauté de Communes du GRAND
 PONTARLIER

Réf DS : 11574078
 Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

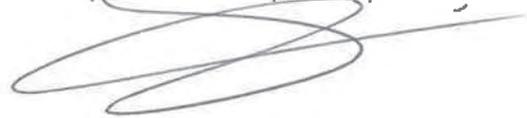
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 19 - Plan Provisoire



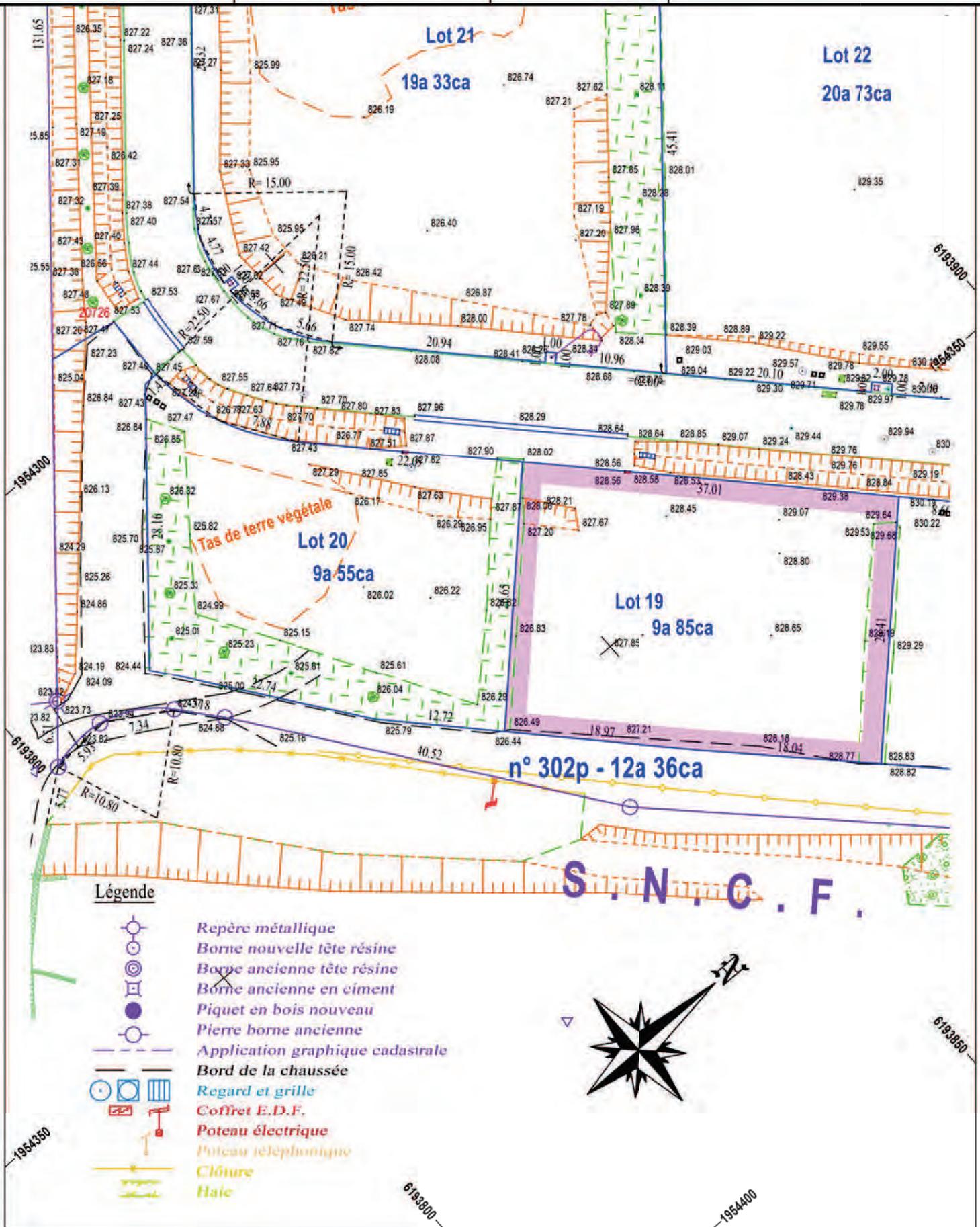
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°18 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°20

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n° 20, objet de la présente délibération.

La société ILLICETO souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Dépôt de stockage maçonnerie + bureau
- Localisation : lot n°20
- Surface : 955 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 57 300 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 68 760 €

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 95 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 60 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Au demeurant, le tarif à 60 € HT concerne les parcelles de fond de zone qui sont moins visibles, de faible ampleur ou bien celles dont la configuration topographique impliquera des travaux de terrassement supplémentaires.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°20, Gravilliers Sud à ILLICETO, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 20 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 20 : 60€ HT/m²

Taille du lot approximative : 955 m²

Nom de la société : SARL ICM constructions

Nom du dirigeant : ILLICETO olivier

Adresse : 13 rue DAMVAUTHIER

Ville : SAINT point LAC

Code Postal : 25160

Téléphone : 06-83-57-23-08

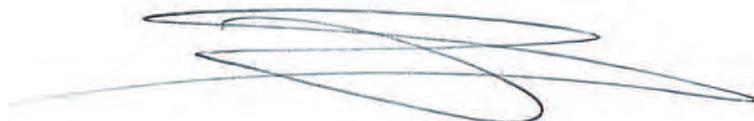
Mail : olivierilliceto@orange.fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Dépot de stockage maçonnerie + bureau

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature





Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

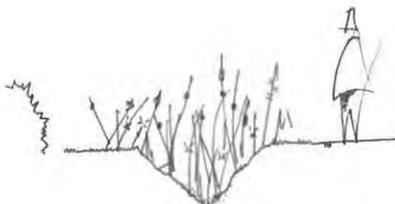
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

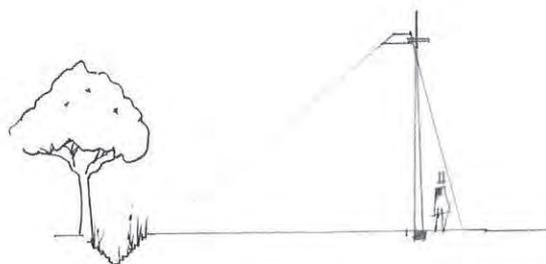
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

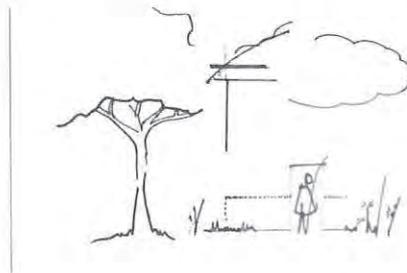


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

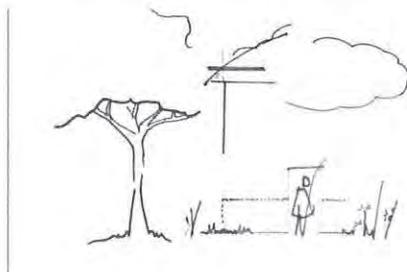
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir SDAGE/gestion. De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

[http://www.ville-](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
 25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
 mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
 Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
 Communauté de Communes du GRAND
 PONTARLIER

Réf DS : 11574078
 Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

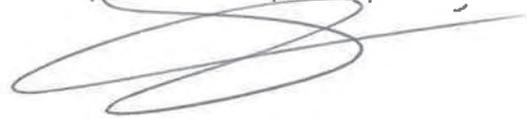
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 20 - Plan Provisoire



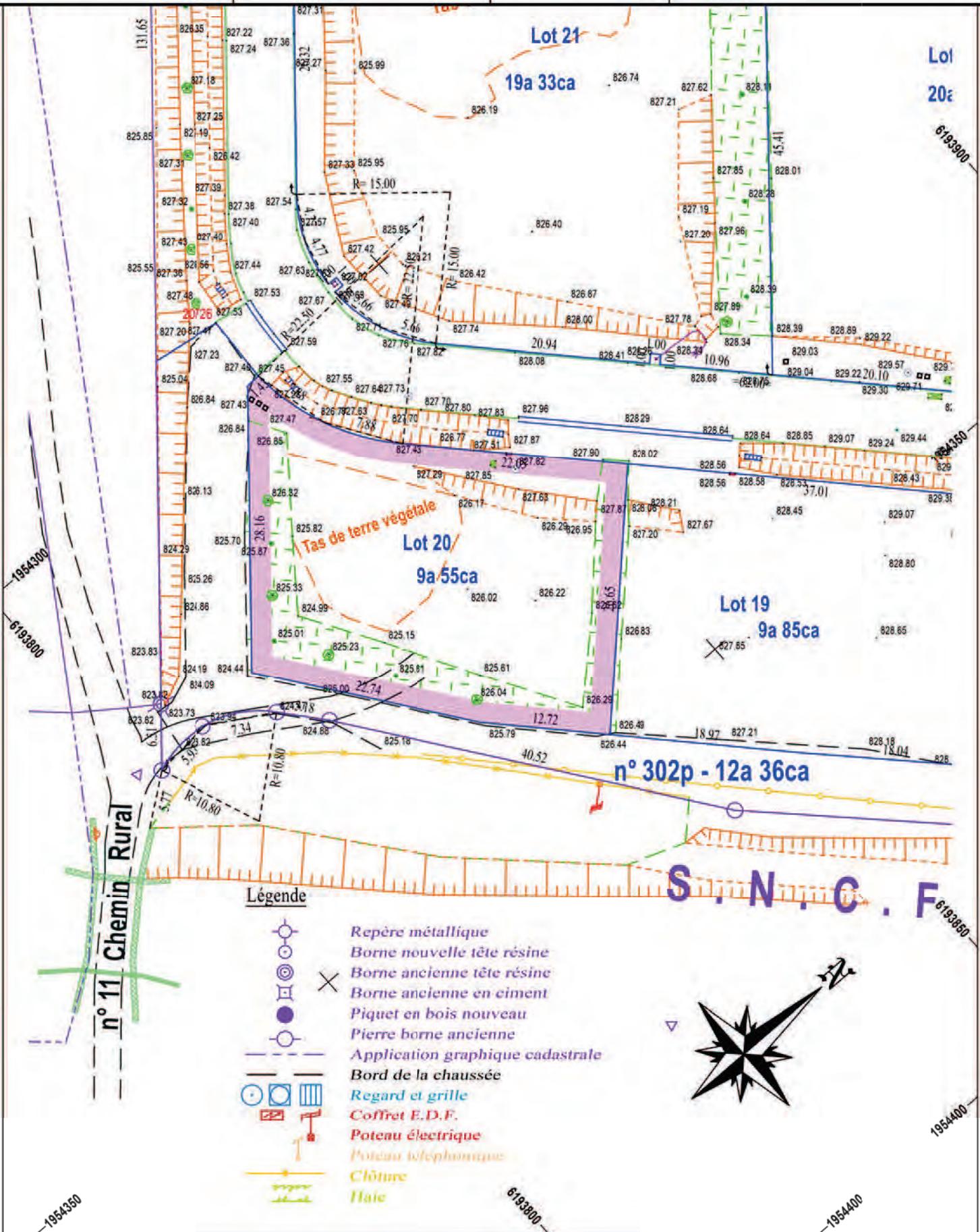
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°19 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°22

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°22, objet de la présente délibération.

La société RT+ souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Conciergerie de véhicules haut de gamme
- Localisation : lot n°22
- Surface : 2073 m² environ
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 223 884 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 268 660,80 €

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°22, Gravilliers Sud à RT+, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 22 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 22 : 108€ HT/m²

Taille du lot approximative : 2 074 m²

Nom de la société : RT +

Nom du dirigeant : RICHARD Thierry

Adresse : 15 Rue Pierre Dechanet

Ville : Pontarlier

Code Postal : 25300

Téléphone : 06 07 49 54 05

Mail : garage.richard4@wanadoo.fr
compta.garagerichard@orange.fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Conciergerie de véhicules haut de gamme

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

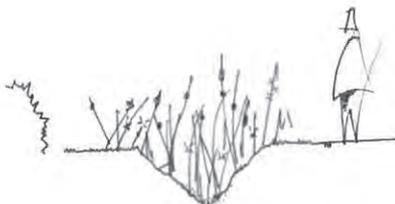
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

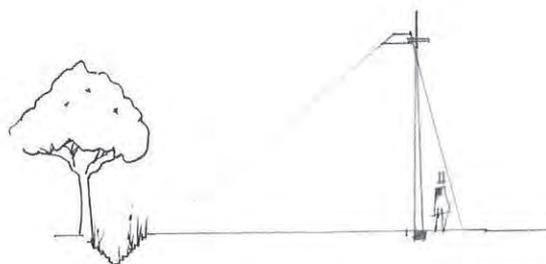
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

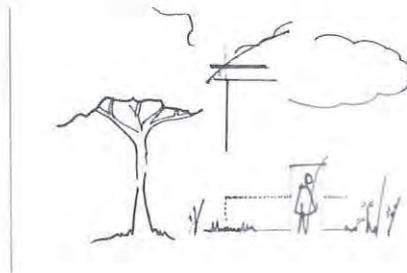


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont. C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

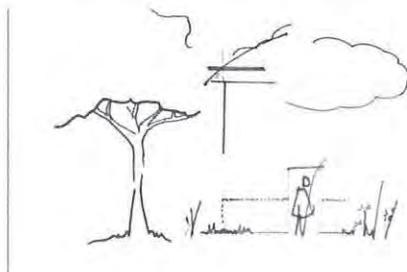
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

<http://www.ville->

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
 25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
 mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
 Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
 Communauté de Communes du GRAND
 PONTARLIER

Réf DS : 11574078
 Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m²) | Caractéristiques |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

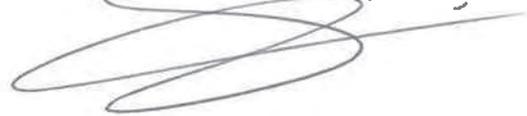
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice des Finances Publiques

Affaire n°20 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°23

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°23, objet de la présente délibération.

La société LUSTRAL ENETT souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Activité de nettoyage tous bâtiments
- Localisation : lot n°23
- Surface : 1778 m² environ
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 192 024 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 230 428,8 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°23, Gravilliers Sud à LUSTRAL ENETT, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 23 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 23 : 108€ HT/m²

Taille du lot approximative : 1 777 m²

Nom de la société : LUSTRAL ENETT

Nom du dirigeant : Monsieur François GOMARIZ

Adresse : 2 Allée René Fonck 51688 REIMS Cedex 2

Ville : REIMS

Code Postal : 51688

Téléphone : 03 26 46 99 99

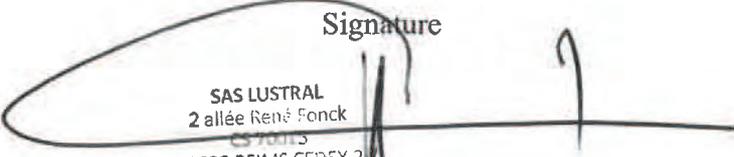
Mail : francoisgomariz@lustral.fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Activité de Nettoyage des bâtiments

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature



SAS LUSTRAL
2 allée René Fonck
51688 REIMS CEDEX 2
Tél. 03 26 46 99 99 - Fax 03 26 46 99 76
Siret 809 674 414 00177



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

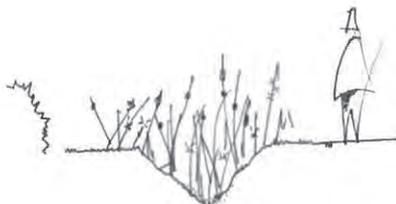
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

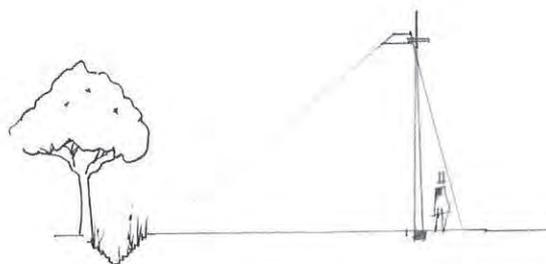
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

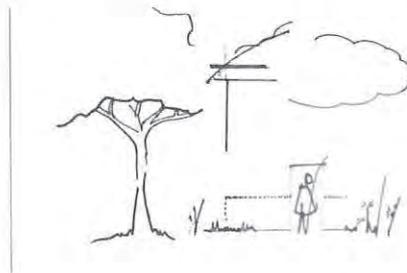
Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de «gaz à effet de serre», de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

«Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

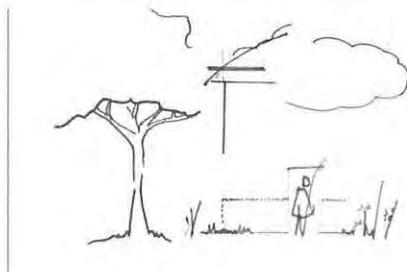
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir SDAGE/gestion. De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

[http://www.ville-](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Réf DS : 11574078
Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m²) | Caractéristiques |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota: plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 23 - Plan Provisoire



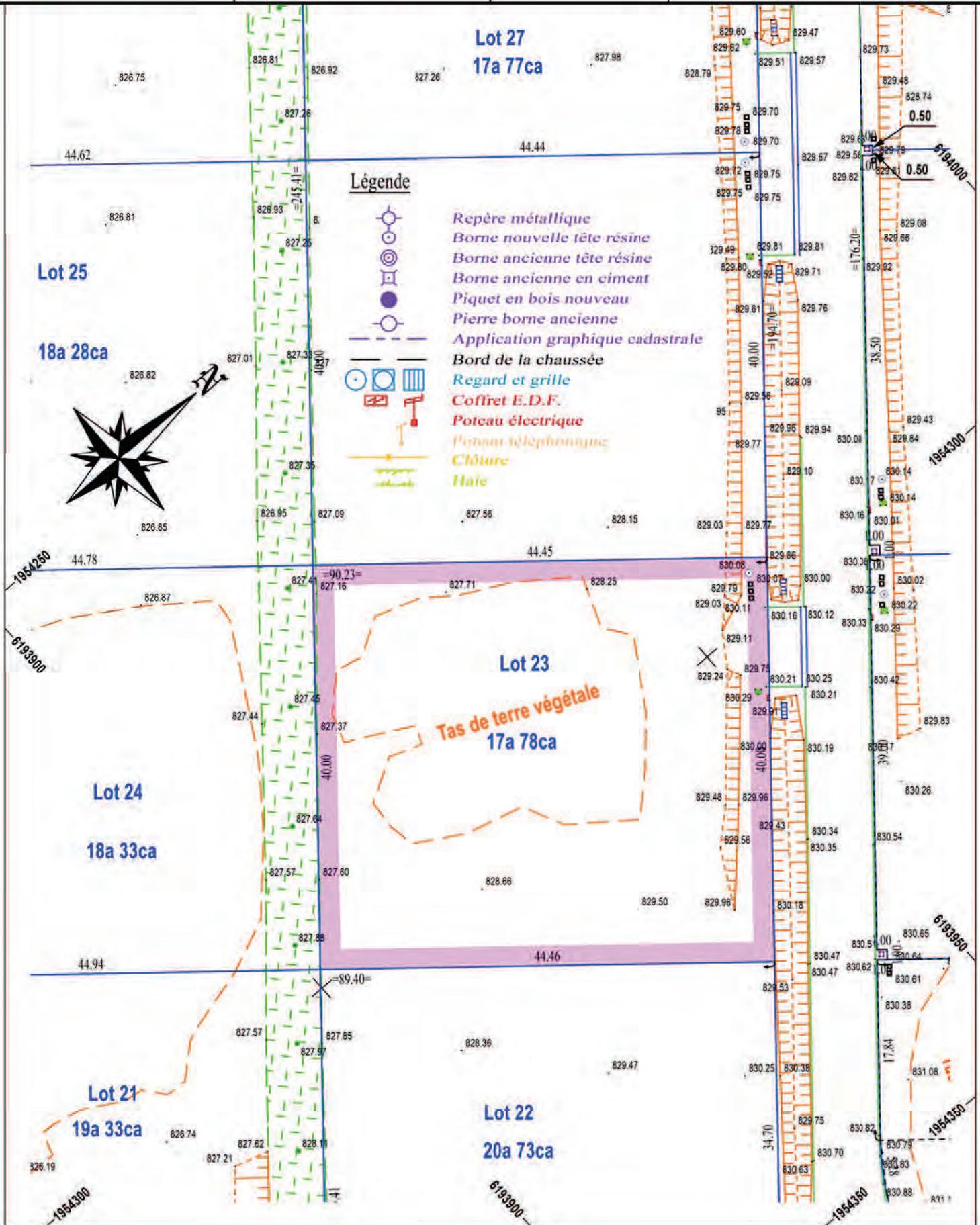
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°21 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°24

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°24, objet de la présente délibération.

Les sociétés AVENIR ELEC, La Brasserie de La Poste et Ilomik souhaitent acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Bureau et dépôt activité électricité + un espace de stockage pour le matériel de la Brasserie + bureau et stockage de vélos pour Ilomik
- Localisation : lot n°24
- Surface : 1833 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 109 980 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 131 976 €

Les acquéreurs s'engagent à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirment avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 95 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 60 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Au demeurant, le tarif à 60 € HT concerne les parcelles de fond de zone qui sont moins visibles, de faible ampleur ou bien celles dont la configuration topographique impliquera des travaux de terrassement supplémentaires.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°24, Gravilliers Sud à AVENIR ELEC, La Brasserie de La Poste et Ilomik, ou toute personne morale qu'il leur plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 24 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 24 : 60€ HT/m²

Taille du lot approximative : 1 834 m²

Nom de la société :

Avenir elec.

Nom du dirigeant :

Spetchker Ahmed

Adresse :

22 rue Jean Henning

Ville :

Pontarlier

Code Postal :

25300

Téléphone :

06.33.60.67.62

Mail :

avenirlec25@orange.fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

artisan electicien

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 24 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 24 : 60€ HT/m²

Taille du lot approximative : 1 834 m²

Nom de la société : Ô Lac Immobilière (Sas)

Nom du dirigeant : Faruna Rodrigue

Adresse : 36 C Rue de BESANCON

Ville : 25300 Pontarlier

Code Postal :

Téléphone : 06 74 35 66 72 ou 06 43 49 84 53

Mail : contact @ la poste - pontarlier . fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Stockage Divers

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature



Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 24 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 24 : 60€ HT/m²

Taille du lot approximative : 1 834 m²

Nom de la société : SAS i Pomik

Nom du dirigeant : JENZER emeric - i Pomik

Adresse : 17 rue cuimé Mourat

Ville : Doubs

Code Postal : 25300

Téléphone : 07-86-49-88-12

Mail : i.pomik@gmccp.com

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

- Réparation vélo
- Stockage matériel vélo et ski
- bureau administratif pour mise en place encadrement sortie vélo et stockage

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature






Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri-vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

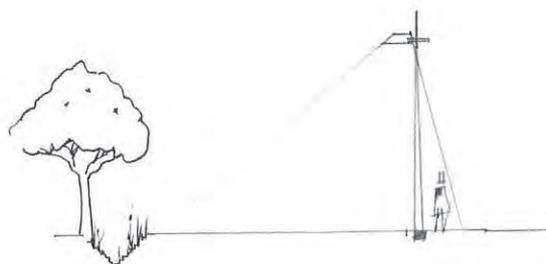
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

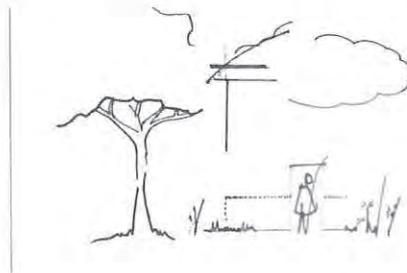


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

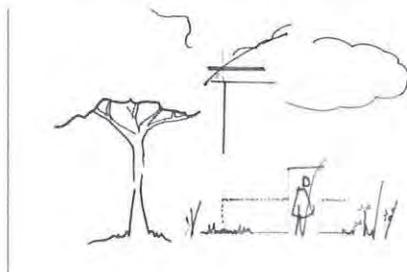
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

<http://www.ville->

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
 25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
 mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
 Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
 Communauté de Communes du GRAND
 PONTARLIER

Réf DS : 11574078
 Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m²) | Caractéristiques |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota: plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

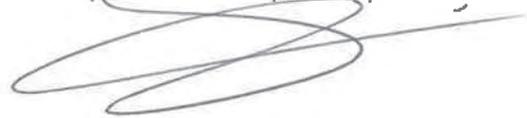
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 24 - Plan Provisoire



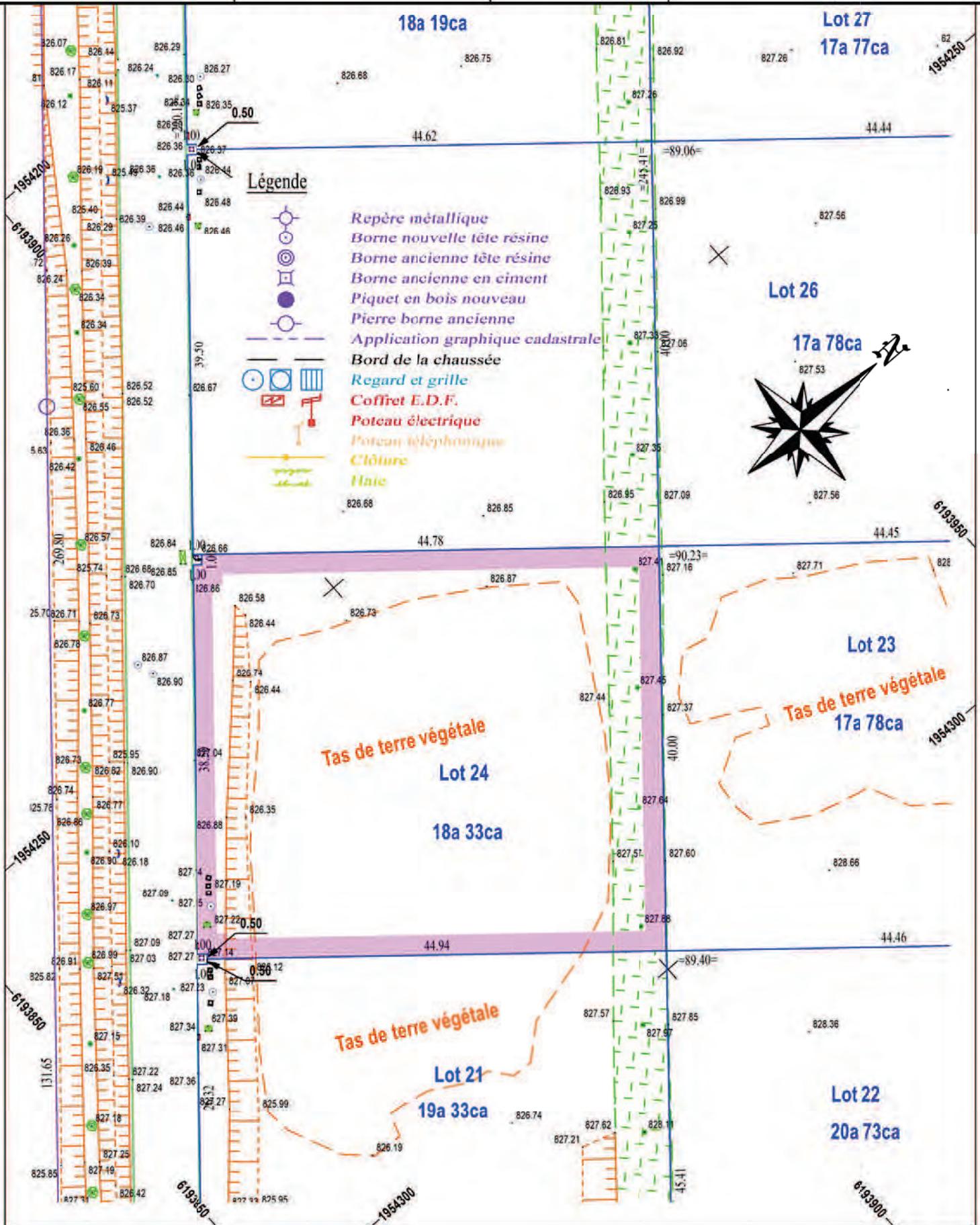
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°22 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°25

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°25, objet de la présente délibération.

La société GIROD MEDIAS souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Affichage, entretien et maintenance du mobilier urbain et signalétique de la Ville de Pontarlier
- Localisation : lot n°25
- Surface : 1 828 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 109 680 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 131 616 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 95 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 60 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Au demeurant, le tarif à 60 € HT concerne les parcelles de fond de zone qui sont moins visibles, de faible ampleur ou bien celles dont la configuration topographique impliquera des travaux de terrassement supplémentaires.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27

février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°25, Gravilliers Sud à GIROD MEDIAS, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 25 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 25 : 60€ HT/m²

Taille du lot approximative : 1 828 m²

Nom de la société : GIROD MEDIAS

Nom du dirigeant : Philippe GIROD

Adresse : 93 ROUTE BLANCHE

Ville : NORBIER

Code Postal : 39 400

Téléphone : 03-84-33-47-90

Mail : contact@quodmedias.fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Affichage, entretien et maintenance du marché de mobilier urbain et signalétique de la ville de Pontarlier.

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

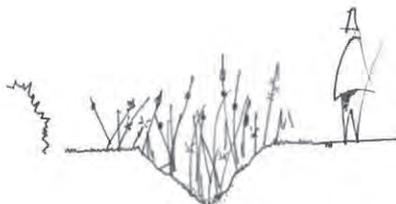
Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

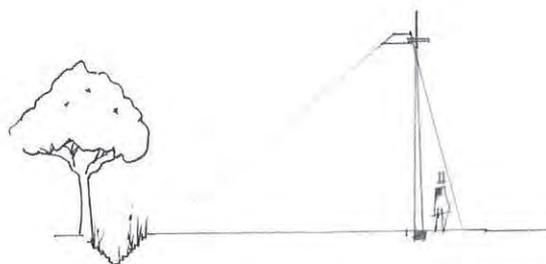
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

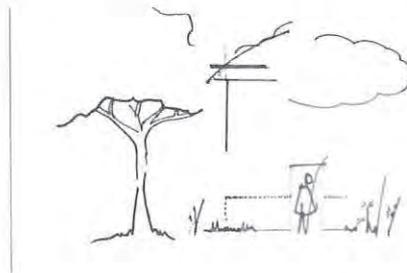
Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de «gaz à effet de serre», de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

«Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

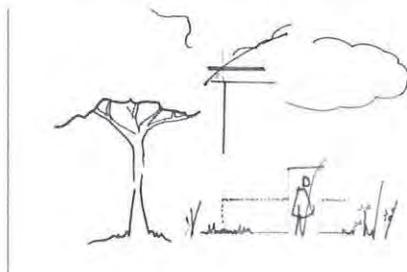
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

[http://www.ville-](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Réf DS : 11574078
Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m²) | Caractéristiques |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 25 - Plan Provisoire



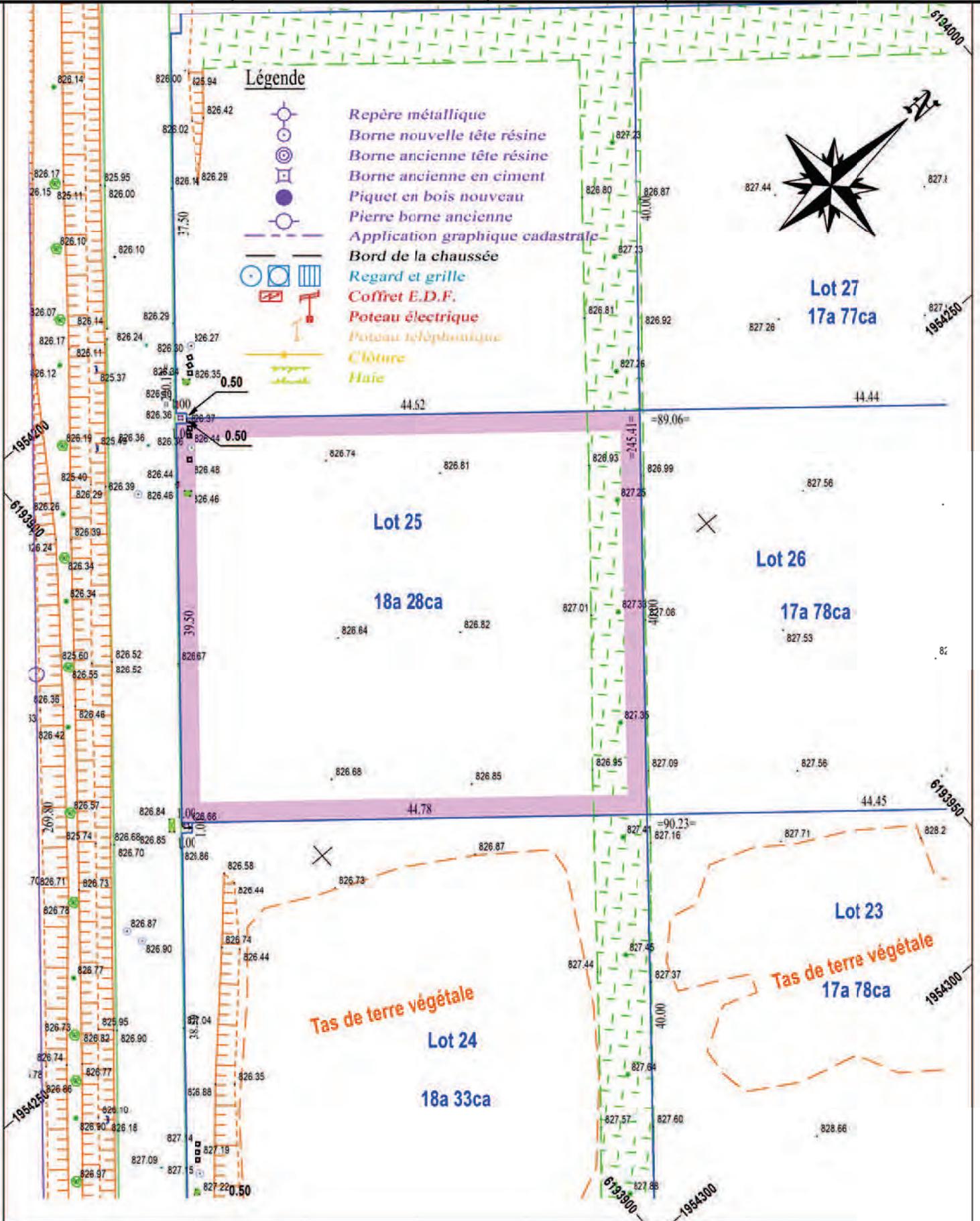
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°23 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud " - Vente des lots n°29 et 32

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 32 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont les lots n°29 et n° 32, objets de la présente délibération.

La société Haut Doubs Express souhaite acquérir ces lots aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Transport routier de marchandises
- Localisation : lot n°29
- Surface : 1 815 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 108 900 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 130 680 €

- Localisation : lot n°32
- Surface : 1 807 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 108 420 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 130 104 €

Prix de vente des 2 lots HT : 217 320 €

Prix de vente des 2 lots TTC (TVA sur prix total) : 260 784 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 95 €HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 60 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Au demeurant, le tarif à 60 € HT concerne les parcelles de fond de zone qui sont moins visibles, de faible ampleur ou bien celles dont la configuration topographique impliquera des travaux de terrassement supplémentaires.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.
La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

Par 32 voix pour, 1 voix ne prend pas part au vote (Mme Sophie VUILLEMIN),

- Approuve la vente de ces terrains, lots n°29 et 32, Gravilliers Sud à Haut Doubs Express, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat des parcelles n°29 et 32 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 29 : 60€ HT/m²

Prix de la parcelle n° 32 : 60€ HT/m²

Taille du lot n° 29 approximative : 1 815 m²

Taille du lot n° 32 approximative : 1 808 m²

Nom de la société : HD EXPRESS

Nom du dirigeant : VUILLENIN Didier

Adresse : 24 rue Denis Papin

Ville : Pontarlier

Code Postal : 25300

Téléphone : 03 81 39 06 06

Mail : direction @ hdexpress.eu

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle : Transport routier
de marchandises

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la
bonne réalisation des procédures

Signature



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.



-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

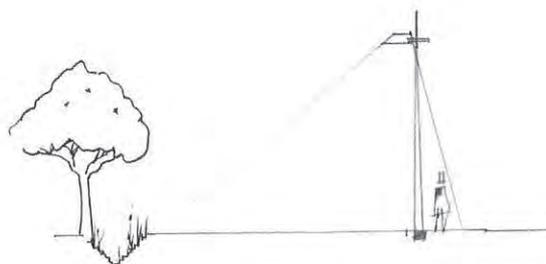
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

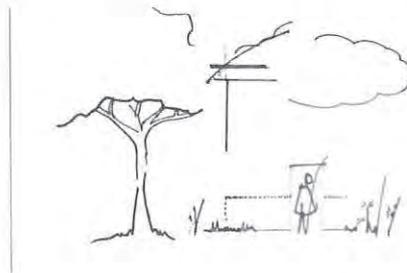


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

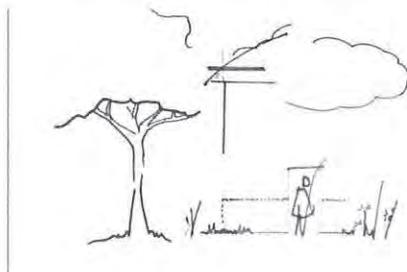
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

<http://www.ville->

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
 25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
 mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
 Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
 Communauté de Communes du GRAND
 PONTARLIER

Réf DS : 11574078
 Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m²) | Caractéristiques |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota: plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

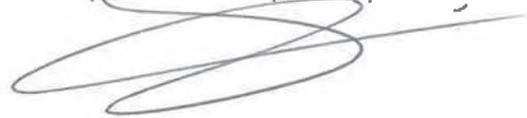
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI

Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 29 - Plan Provisoire



Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



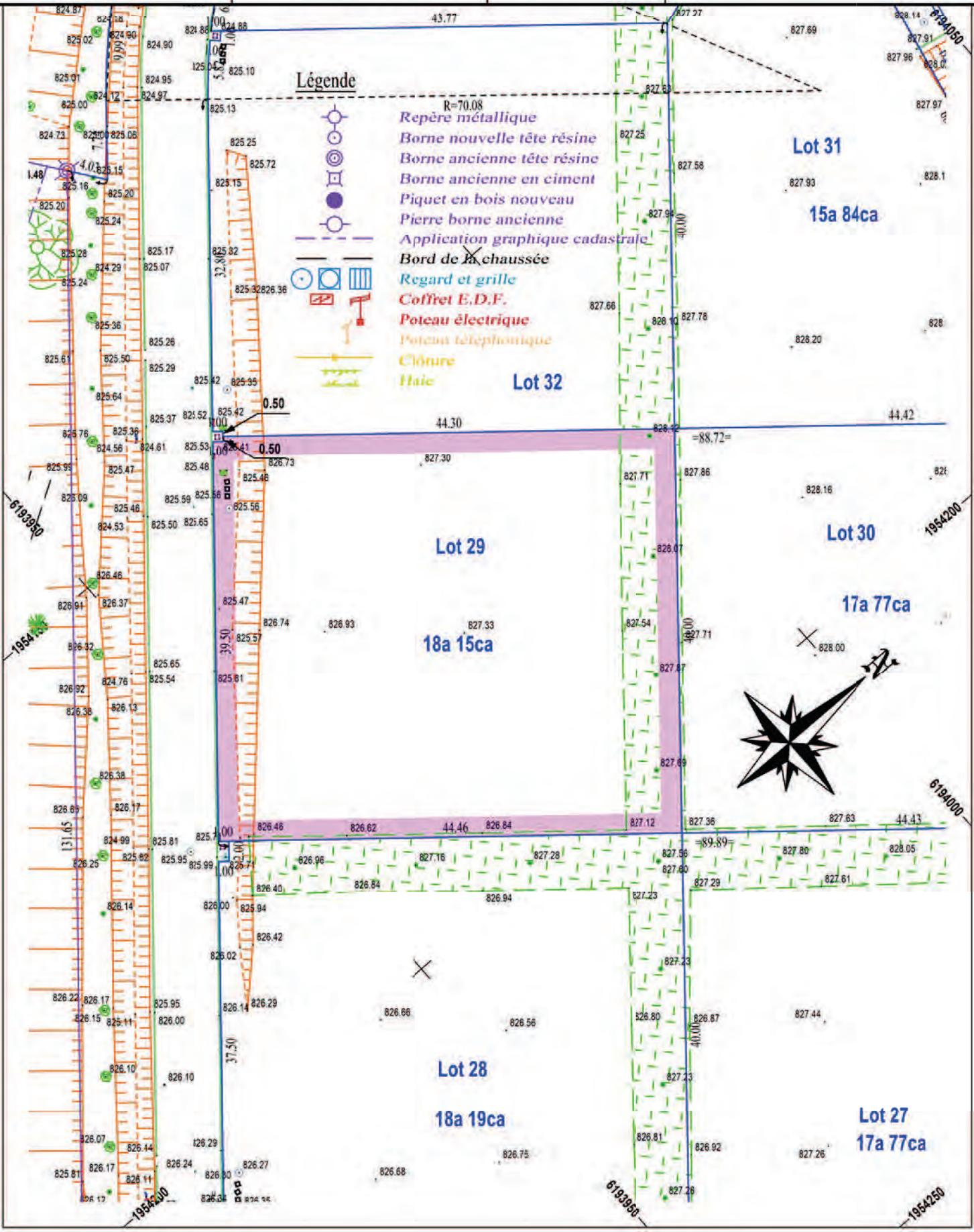
Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500

Légende

- R=70.08
- Borne nouvelle tête résine
- Borne ancienne tête résine
- Borne ancienne en ciment
- Piquet en bois nouveau
- Pierre borne ancienne
- Application graphique cadastrale
- Bord de la chaussée
- Regard et grille
- Coffret E.D.F.
- Poteau électrique
- Poteau téléphonique
- Clôture
- Haie



PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 32 - Plan Provisoire



Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER

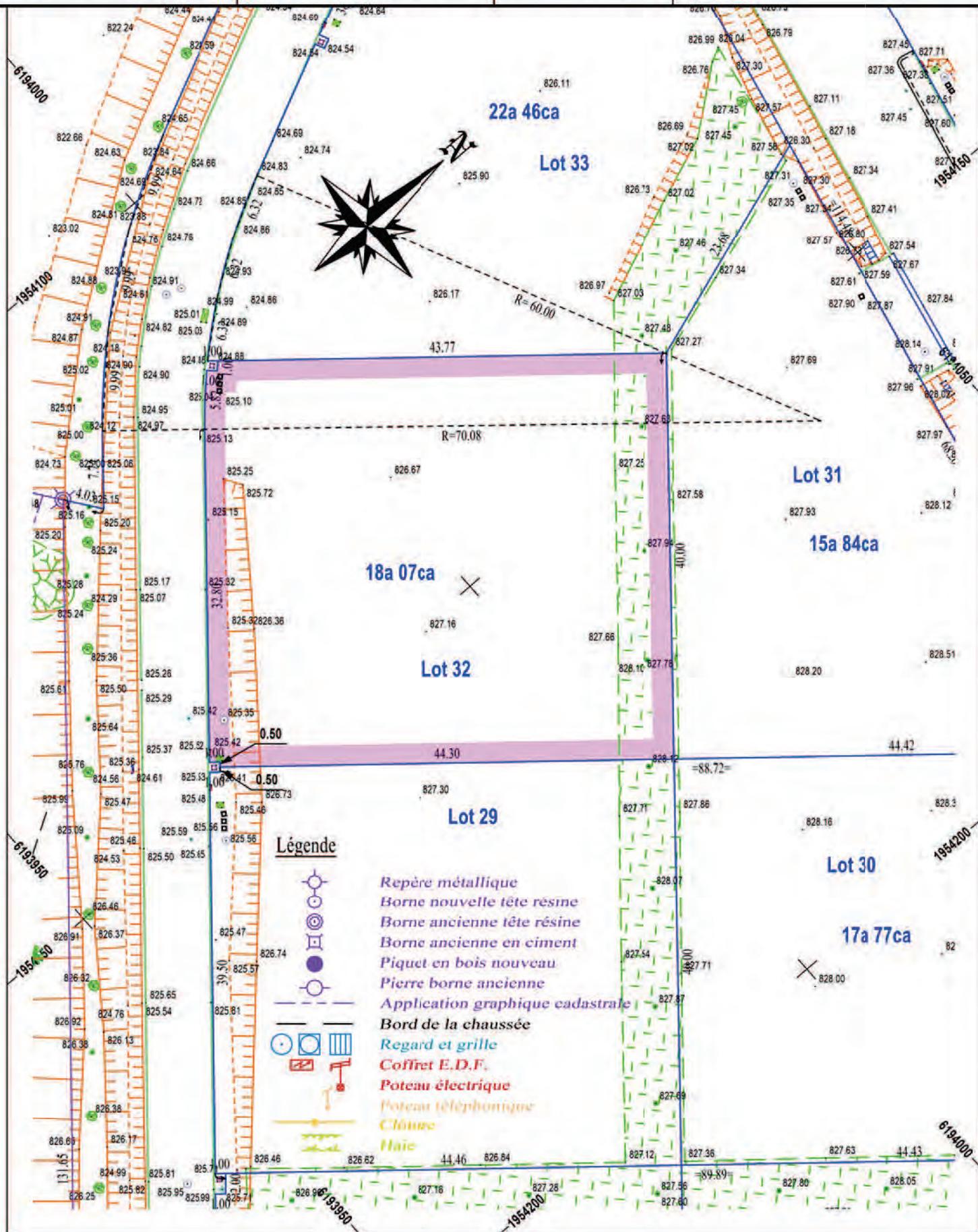
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Affaire n°24 : Parc d'activité des Gravilliers - Tranche 3 "Gravilliers Sud" - Vente du lot n°33

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°33, objet de la présente délibération.

La société Bâtiments et Patrimoines souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Location camping-cars, Atelier placo-peinture
- Localisation : lot n°33
- Surface : 2 246 m² environ
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 242 568 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 291 081,60 €.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 29 septembre 2021 et confirmée le 14 mars 2023, s'élève à 130 € HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 février 2023.

Monsieur GUINCHARD donne lecture du rapport.

En l'absence de question, la délibération est approuvée à l'unanimité.

Monsieur GUINCHARD précise que tous ces dossiers ont été étudiés en Commission Économie et ont été validés à l'unanimité. Toutes les activités proposées entrent dans le cadre du cahier des charges de la zone. Par exemple, la distillerie qui relève de l'alimentaire prévoit bien de la production sur place ; c'est la raison pour laquelle elle est autorisée à s'installer sur la zone des Gravilliers quand l'alimentaire pur n'est normalement pas autorisé. Certains dossiers ont été refusés et d'autres sont encore en discussion, la CCGP étant en attente de précision.

Monsieur PETIT imagine que la société GIROD MEDIAS ne s'occupera pas que de la maintenance de la Ville de Pontarlier.

Monsieur GUINCHARD le confirme. Cela fait déjà 12 ans que cette société œuvre. Un seul dossier n'a pas été retenu, le dossier MPTP, pour lequel il estimait que quatre lots étaient un ensemble trop important.

Monsieur GENRE s'attend à ce que toutes ces activités s'installent dans les 18 mois qui viennent.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain, lot n°33, Gravilliers Sud, à Bâtiments et Patrimoines, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 33 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 33 : 108€ HT/m²

Taille du lot approximative : 2 247 m²

Nom de la société : *Bâtiments & Patrimoines*

Nom du dirigeant : *Goursolle Patrice*

Adresse : *4A, rue de Besançon*

Ville : *Doubs*

Code Postal : *25300*

Téléphone : *03 81 39 84 50*

Mail : *contact@goursolle-immo.fr*

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Location camping-car, divers. Atelier placo-peinture

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titre 1 - | Préambule |
| Article 1 - | Dispositions générales |
| Article 2 - | Force obligatoire du cahier des charges |
| Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains | |
| Article 1 - | Vente de terrain |
| Article 2 - | Objet de la cession |
| Article 3 - | Délai d'exécution |
| Article 4 - | Prolongation éventuelle des délais |
| Article 5 - | Résolution en cas d'inobservation des délais |
| Article 6- | Vente, location, partage des terrains cédés |
| Article 7- | Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux |
| Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente | |
| Article 1 - | Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique |
| Article 2 - | Obligations en matière d'assainissement |
| Article 3 - | Pré-instruction du dossier |
| Article 4 - | Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur |
| Article 5 - | Servitudes et mises à dispositions d'équipements |



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (→)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

-EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

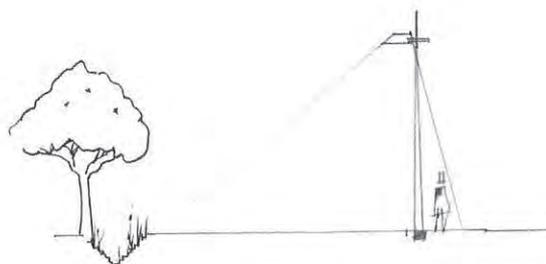
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (**extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

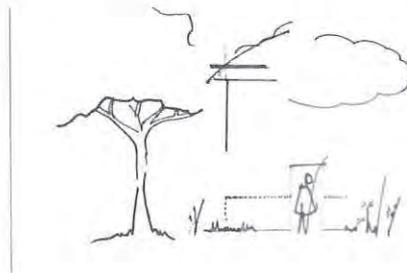


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de «gaz à effet de serre», de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

«Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

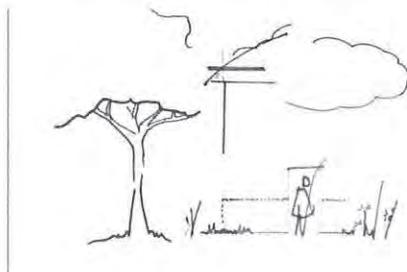
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU, http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

[http://www.ville-](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

Réf DS : 11574078
Réf OSE 2023-25462-14493

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : 34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien : ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement: **8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 22/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 22/02/2023 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une précédente évaluation du service des Domaines en date du 29/09/2021 a établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| PONTARLIER | | ZAE des Gravilliers | 70 243m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

| Numéro de lot | Superficie (en m²) | Caractéristiques |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne |
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne |
| 19 | 985 | En fond de lotissement |
| 20 | 955 | En fond de lotissement |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement |

| | | |
|--------------|---------------|----------------------------|
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne |
| Total | 70 253 | |

-

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode

est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, **soit 199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, **soit 156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison) , au prix de 110 000 € HT, **soit 138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, **soit 170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

| Ref. cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/m ² | Caractéristique |
|------------------|------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| 2//BM/1//318 | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 17/11/2020 | 7612 | 685 080 | 90 | Lot 15 + 16 fond de lotissement |
| 2//BM/326// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 15/06/2021 | 2251 | 157 570 | 70 | Lot 17 fond de lotissement |
| 2//BM/320// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 25/10/2021 | 2026 | 222 860 | 110 | Lot 19 vitrine de RN57 |
| 2//BM/313// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 19/05/2021 | 1773 | 88 650 | 50 | Lot 11 fond de lotissement |
| 2//BM/319// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 26/06/2019 | 2195 | 241 450 | 110 | Lot 18 vitrine de RN57 |
| 2//BM/322// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 01/08/2019 | 4248 | 467 280 | 110 | Lot 21 vitrine de RN57 |
| 2//BM/323// | PONTARLIER | AUX GRAVILLIERS | 30/08/2019 | 2728 | 149 399 | 55 | Lot 22 fond de lotissement |
| 2//BM/310// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 01/08/2019 | 1990 | 99 500 | 50 | Lot 8 fond de lotissement |
| 2//BM/311// | PONTARLIER | A PIERRE A BOUT | 29/08/2019 | 1751 | 87 550 | 50 | Lot 9 fond de lotissement |

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20.% pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.
- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.
- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

| Numéro de lot | Superficie (en m ²) | Caractéristiques | Valeur vénale au m ² | Valeur vénale |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | 3 730 | En début de voirie interne | 130 € | 484 900 € |
| 2 | 2 534 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 228 060 € |
| 3 | 4 033 | En début de voirie interne et en pente | 90 € | 362 970 € |
| 4 | 2 991 | En début de voirie interne | 130 € | 388 830 € |

| | | | | |
|--------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 5 | 4 050 | En début de voirie interne | 130 € | 526 500 € |
| 6 | 3 203 | En début de voirie interne | 130 € | 416 390 € |
| 7 | 1 978 | En début de voirie interne | 130 € | 257 140 € |
| 8 | 2 156 | En début de voirie interne | 130 € | 280 280 € |
| 9 | 1 489 | En début de voirie interne | 130 € | 193 570 € |
| 10 | 1 483 | En début de voirie interne | 130 € | 192 790 € |
| 11 | 1 520 | En début de voirie interne | 130 € | 197 600 € |
| 12 | 1 523 | En début de voirie interne | 130 € | 197 990 € |
| 13 | 1 556 | En début de voirie interne | 130 € | 202 280 € |
| 14 | 1 557 | En début de voirie interne | 130 € | 202 410 € |
| 15 | 1 661 | En début de voirie interne | 130 € | 215 930 € |
| 16 | 1 639 | En début de voirie interne | 130 € | 213 070 € |
| 17 | 1 067 | En début de voirie interne | 130 € | 138 710 € |
| 18 | 1 053 | En début de voirie interne | 130 € | 136 890 € |
| 19 | 985 | En fond de lotissement | 95 € | 93 575 € |
| 20 | 955 | En fond de lotissement | 95 € | 90 725 € |
| 21 | 1 935 | En fond de lotissement | 95 € | 183 825 € |
| 22 | 2 074 | En début de voirie interne | 130 € | 269 620 € |
| 23 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 24 | 1 834 | En fond de lotissement | 95 € | 174 230 € |
| 25 | 1 828 | En fond de lotissement | 95 € | 173 660 € |
| 26 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 27 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 28 | 1 822 | En fond de lotissement | 95 € | 173 090 € |
| 29 | 1 815 | En fond de lotissement | 95 € | 172 425 € |
| 30 | 1 777 | En début de voirie interne | 130 € | 231 010 € |
| 31 | 1 580 | En début de voirie interne | 130 € | 205 400 € |
| 32 | 1 808 | En fond de lotissement | 95 € | 171 760 € |
| 33 | 2 247 | En début de voirie interne | 130 € | 292 110 € |
| 34 | 5 039 | En début de voirie interne | 130 € | 655 070 € |
| Total | 70 253 | | Total | 8 415 840 € |

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

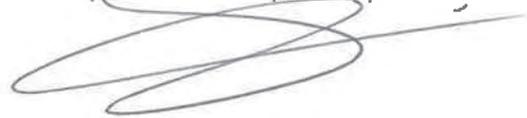
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice des Finances Publiques

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 33 - Plan Provisoire



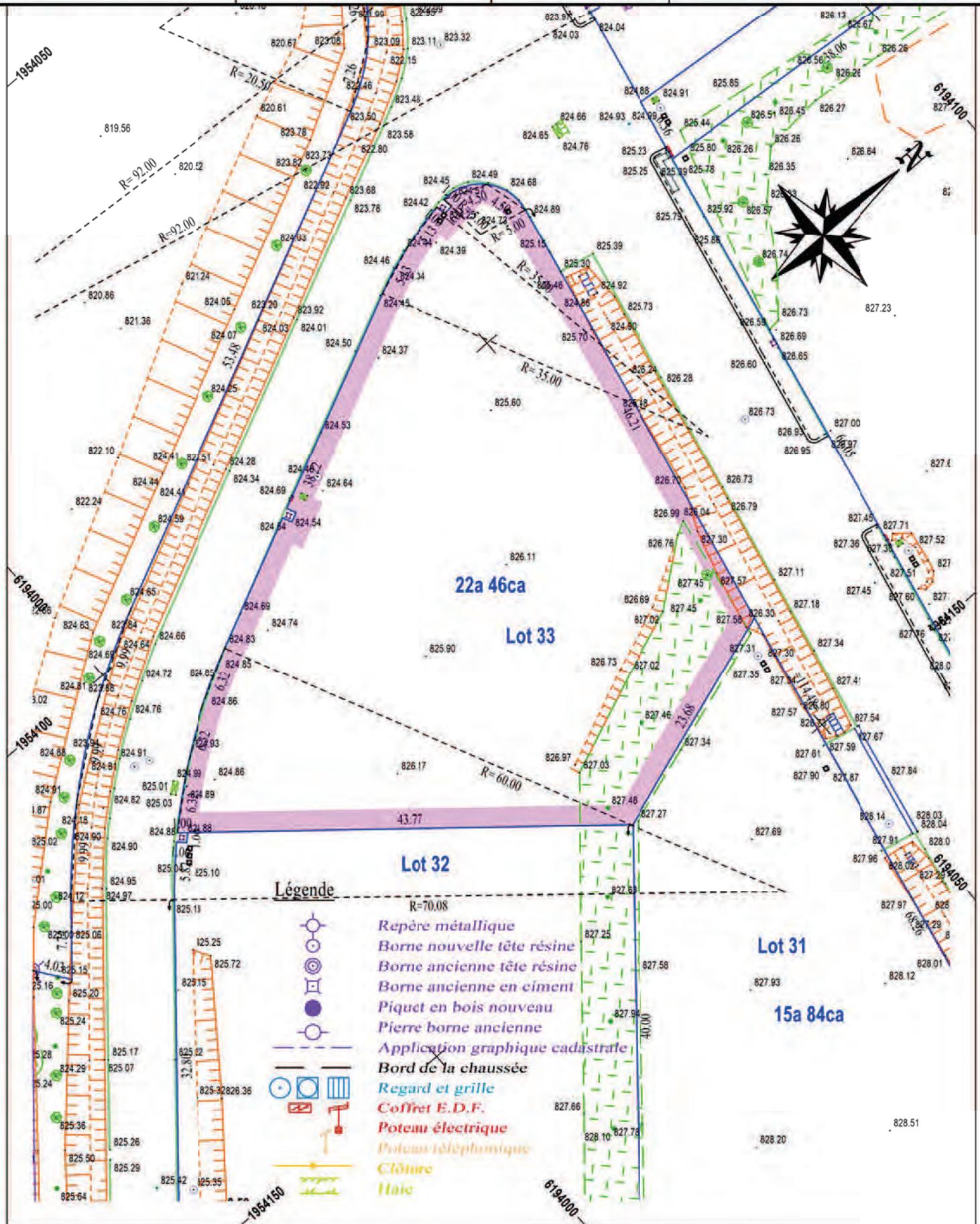
Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Légende

- Repère métallique
- Borne nouvelle tête résine
- Borne ancienne tête résine
- Borne ancienne tête ciment
- Piquet en bois nouveau
- Pierre borne ancienne
- Application graphique cadastrale
- Bord de la chaussée
- Regard et grille
- Coffret E.D.F.
- Potem électrique
- Potem téléphonique
- Clôture
- Haie

Affaire n°25 : Établissement d'une servitude de passage en tréfonds sur la parcelle cadastrée 515 ZB 20 située sur la Commune de Sainte-Colombe pour régulariser la présence d'une canalisation pour l'alimentation en eau de la commune et du branchement en eau du GAEC DE LA CHAPELLE, 9 Rue du Tilleul, 25300 SAINTE-COLOMBE

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Des travaux de rénovation du réseau d'eau potable ont été réalisés par et au frais de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier sur les rues du Tilleul, de la Chapelle et des Narcisses, 25300 SAINTE COLOMBE. Ces travaux ont consisté à créer une conduite principale et à renouveler les branchements existants.

Dans le cadre de cette opération, les parties ont convenu de la constitution d'une servitude de passage et d'une servitude de tréfonds pour régulariser la présence d'une canalisation pour l'alimentation en eau de la commune de Sainte-Colombe, et du branchement en eau du GAEC DE LA CHAPELLE, sis 9 rue du Tilleul, 25300 SAINTE-COLOMBE.

La servitude est établie sur la parcelle située sur la commune de Sainte-Colombe, cadastrée préfixe 515, section ZB n°20, d'une superficie de 4 384.55 m².

La canalisation présente les caractéristiques suivantes :

- Nature : Fonte ductile
- Diamètre : DN150
- Longueur : 250 ml
- Profondeur : entre 1.2 et 2.0 m

En conséquence, la servitude aura une emprise d'environ 1.000 m² (250ml de canalisation x 4m de largeur)

Le propriétaire, le GAEC DE LA CHAPELLE, ne percevra aucune indemnité liée à la contrainte de la servitude.

La Commission Eau - Assainissement a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 16 novembre 2022.

En l'absence de Monsieur DESFRASNE, Monsieur GENRE donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Autorise la création d'une servitude de passage en tréfonds sur la parcelle cadastrée préfixe 515, section ZB n°20, située sur la Commune de Sainte-Colombe et appartenant au GAEC DE LA CHAPELLE, sis 9 Rue du Tilleul, 25300 SAINTE-COLOMBE ;
- Valide la convention ;

- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention et tout acte s'y rapportant ;
- Précise que les frais de publication de la servitude seront à la charge de la CCGP.

CONVENTION DE SERVITUDE DE PASSAGE EN TREFONDS

Entre

LE GAEC DE LA CHAPELLE (SIRET 37796863100012) se situant, au 9 Rue du Tilleul 25300 Sainte-Colombe

Ci-après dénommé le « Propriétaire »,
D'une Part,

Et

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND PONTARLIER, demeurant, 22 Rue Pierre Dechanet 25300 PONTARLIER

Ci-après dénommé le « Bénéficiaire »,
D'autre part,

Vu le code rural et notamment son article L. 152-1 ;

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Des travaux de rénovation du réseau d'eau potable vont être réalisés par et au frais de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier sur les rues du Tilleul, de la Chapelle et des Narcisses 25300 SAINTE COLOMBE. Ces travaux vont consister à créer une conduite principale, dévoyer une conduite principale et renouveler les branchements existants. Dans le cadre de cette opération, les parties ont convenu de la constitution d'une servitude de passage et d'une servitude de tréfonds pour régulariser la présence d'une canalisation d'alimentation en eau de la commune et du branchement en eau du GAEC DE LA CHAPELLE au 9 Rue du Tilleul 25300 SAINTE-COLOMBE.

Il est convenu de ce qui suit :

Article 1 - Désignation

La servitude est établie sur la parcelle située sur la commune de Sainte-Colombe, cadastrée préfixe 515 section ZB n°20 (cf. extrait de plan annexé) représentant une superficie de 4 384.55 m²

La servitude permet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier :

- D'une façon générale :
 - De pénétrer en tout temps, de nuit comme de jour, sur les terrains servant d'assiette à la servitude,
 - D'exécuter tous les travaux nécessaires sur lesdites parcelles pour la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, la réparation des ouvrages.
- De procéder aux abattages ou essouchements des arbres ou arbustes nécessaires à l'exécution ou l'entretien des ouvrages décrits ci-dessus.

Article 2 - Droits et obligations des parties

Article 2 - 1 : le propriétaire

Le propriétaire conserve la pleine propriété du terrain grevé de servitude dans les conditions qui précèdent.

Il s'engage :

- A ne procéder à aucune construction, ni dépôts ni remblais, à aucune plantation d'arbres dans une bande de terrain d'une largeur de 4 mètres (2 m de part et d'autre de la canalisation);
- A limiter à 0.60 mètre la profondeur des façons culturales qui pourraient être faites dans la bande de terrain définie ci-dessus, et d'une façon générale à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages ;
- Au cas de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, au cas d'échange de la parcelle de terrain considéré, à prévenir immédiatement le bénéficiaire et à dénoncer au nouvel ayant droit les servitudes dont elle est grevée par la présente convention en obligeant expressément ledit ayant droit à les respecter en ses lieux et place.

Article 2 - 2 : le bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage :

- A effectuer à ses frais, à l'occasion de travaux qu'il exécuterait ultérieurement, un état des lieux ;
- A remettre les lieux en état à la suite des travaux effectués ;
- A indemniser le propriétaire ou l'exploitant au cas où à l'occasion de travaux de construction, d'entretien, de réfection, ou de suppression des ouvrages ou de l'exercice du droit d'accès au terrain, les sols ou les cultures auraient subis des dommages ;
- À occuper lui-même les biens grevés. Toute mise à disposition au profit d'un tiers qu'elle qu'il soit, toute cession est interdite ;

LVM

- À assurer selon les principes de droit commun d'une part ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités sur les biens grevés et d'autre part, ses propres biens.

Article 3 : Propriété - Jouissance

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages visés à l'article 1.

Le bénéficiaire aura la pleine et entière jouissance des droits cédés à la date de la présente.

Article 4 – Indemnités

Le propriétaire, le GAEC DE LA CHAPELLE, ne percevra aucune indemnité liée à la contrainte de la servitude.

Article 5 - Déclaration

Le propriétaire déclare :

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des terrains grevés de servitude par la présente convention est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque ;
- Qu'il garantit le bénéficiaire contre tous les recours dont celui-ci pourrait être éventuellement l'objet, soit de créanciers privilégiés ou hypothécaires, soit de titulaires de tout droit réel susceptible de grever les parcelles sur lesquelles est consentie la servitude de passage ;
- Que les impôts, fonciers ou autres, resteront intégralement à sa charge.

Article 6 - Responsabilités

Le bénéficiaire est seul responsable de tous les dommages corporels, matériels et immatériels qui pourraient être occasionnés du fait de la mise en place, de l'existence ou du fonctionnement de ses installations et/ou interventions de ses personnels.

Le propriétaire est seul responsable de tous les dommages corporels, matériels et immatériels qui pourraient être occasionnés du fait de travaux ou interventions effectués par lui sur les biens grevés.

Article 7 - Effet et durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de signature des présentes et est conclue pour une durée illimitée.

LM

Article 8 - Résiliation

La convention pourra être résiliée d'un commun accord entre le propriétaire et le bénéficiaire.

Article 9 - Publicité foncière

Une expédition des présentes sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de Besançon à la diligence et aux frais de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier demeurant 22 Rue Pierre Dechanet 25300 PONTARLIER.

Article 10 - Règlement des litiges

Si une difficulté intervient lors de l'exécution de la présente, les parties s'engagent à trouver un accord amiable. A défaut, les litiges seront soumis au Tribunal Administratif de Besançon, 30, rue Charles Nodier, 25000 Besançon.

Article 11 - Domicile

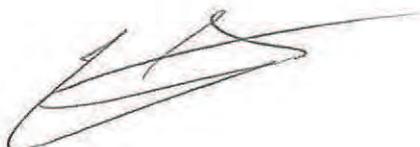
Pour l'exécution des présentes, le GAEC DE LA CHAPELLE et la Communauté de Communes du Grand Pontarlier font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

- 6 AVR. 2023

Fait à Pontarlier, en deux exemplaires originaux le

Le propriétaire,

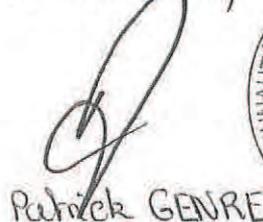
GAEC DE LA CHAPELLE



Pour le bénéficiaire de la présente
servitude

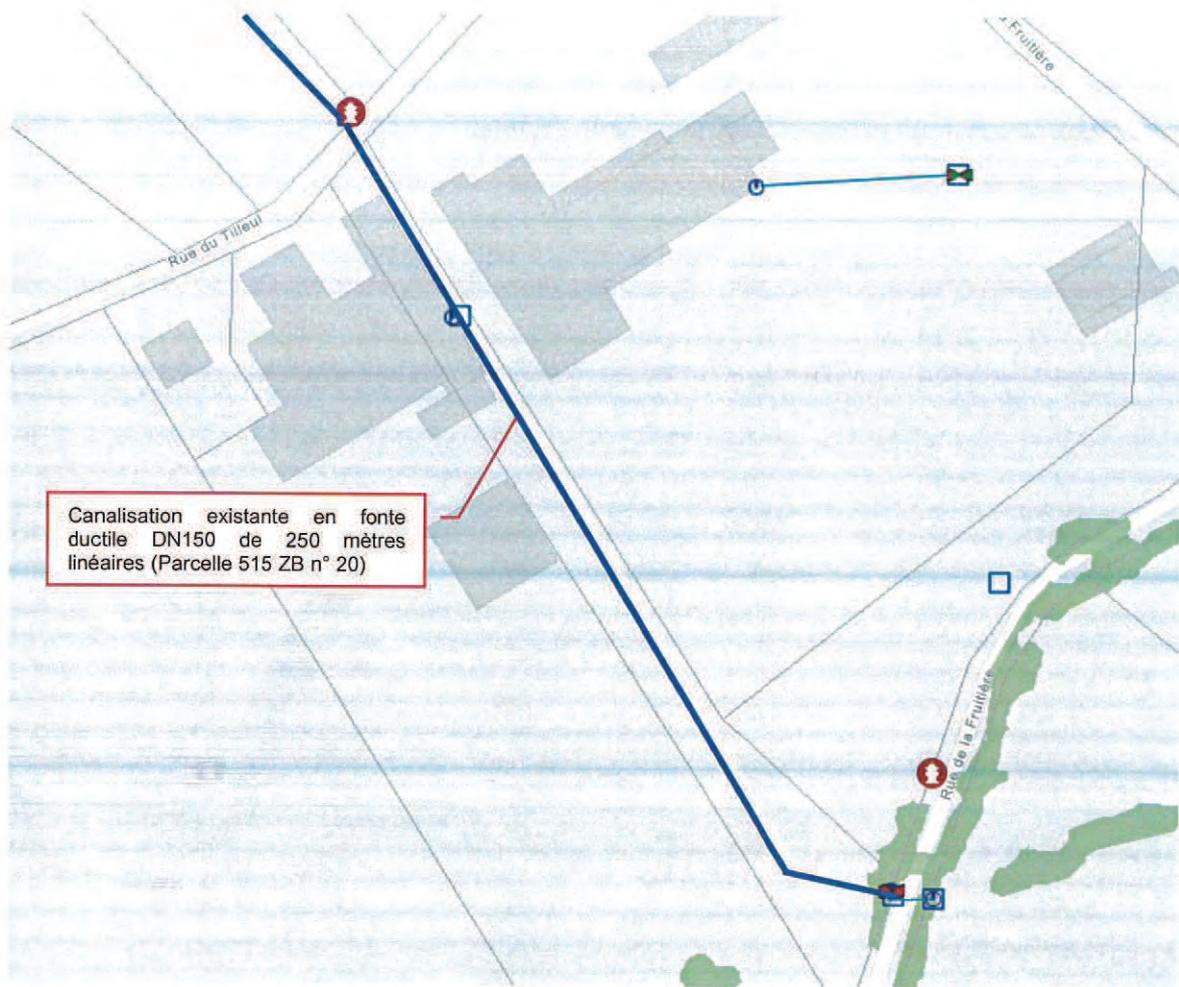
**Communauté de Communes du Grand
Pontarlier**

Le Président,



Rudnik GENRE





Affaire n°26 : Service d'exploitation des réseaux d'eau potable des communes de Chaffois, Dommartin et Houtaud - Convention entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et le Syndicat des Eaux de Dommartin

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Les communes de Chaffois, Houtaud et Dommartin avaient, avant le 1^{er} janvier 2022, une prestation de service avec le SIE de Dommartin qui assure, par ailleurs, le transport de l'eau de la sortie des pompages de la CCGP jusqu'à l'entrée des communes adhérentes. Cette prestation de service est régie par les statuts du Syndicat. Toutefois dans le cadre du transfert de compétence, les maires de chacune commune de la CCGP ont validé des niveaux de service qui sont plus élevés que la prestation proposée par le Syndicat. Il est donc apparu nécessaire de définir les contours d'une nouvelle prestation de service s'accompagnant d'un bordereau de prix unitaire.

Cette prestation s'inscrit dans la démarche de coopération entre pouvoirs adjudicateurs ou entités adjudicatrices, prévue par l'article L. 2511-6 du code de la commande publique. En effet, elle permettra d'atteindre les objectifs communs de bon fonctionnement et de pérennité des services publics de distribution et de fourniture d'eau potable, dont la CCGP et le SIE de Dommartin ont la responsabilité.

La convention joint en annexe a pour objet de définir les besoins et les exigences de la CCGP dans le cadre d'une prestation de service pour l'entretien et l'exploitation du service d'eau potable sur les communes de Chaffois, Houtaud et Dommartin. Cette prestation comprend :

- L'entretien, le suivi du fonctionnement des réseaux ;
- La mise en place d'un service d'astreinte pour les réseaux en journée et week-end ;
- La relève des compteurs, les échanges avec le service de facturation et les renouvellements des compteurs ;
- La réalisation de travaux sur les réseaux dans les limites fixées par l'annexe technique ;
- La mise à jour de l'inventaire et du patrimoine ;
- La fourniture à la Collectivité de renseignements, conseils et assistance technique relatifs au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages, ainsi qu'au fonctionnement du service.

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2023. Elle pourra être renouvelée une fois par tacite reconduction.

Pour l'exploitation du réseau de distribution des communes de Houtaud, Dommartin et Chaffois, le Syndicat sera rémunéré par application des prix indiqués au bordereau des prix unitaire présenté en annexe.

Les prix sont révisés annuellement par application des prix de la convention assortie d'un coefficient indexé sur l'ICHTE (index de référence, publié(s) au Moniteur des Travaux Publics ou par l'INSEE pour la Production et distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets et dépollution).

La Commission Eau - Assainissement a émis un avis favorable à la majorité lors de sa séance du 16 novembre 2022.

Monsieur GENRE donne lecture du rapport. Un élu fait remarquer une coquille sur le document annexe « Prestations de services portant sur l'entretien et la gestion courante des réseaux et ouvrages du service public d'eau potable » où le Syndicat des Eaux de Joux est désigné comme titulaire.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide la convention entre la CCGP et le Syndicat des Eaux de Dommartin ;
- Autorise M. le Président ou son représentant à signer la convention d'exploitation avec le SIE de Dommartin.

Convention fixant les conditions d'exercice de la prestation de service d'exploitation des réseaux et des ouvrages d'eau potable pour les communes de Houtaud, Chaffois et Dommartin par le Syndicat des Eaux de Dommartin

Entre les soussignés :

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier, sise 22, rue Pierre Déchanet - 25300 PONTARLIER, représentée par Monsieur Patrick GENRE, son Président en exercice, habilité en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du .

Désignée ci-après sous le terme « la CCGP »,

ET

Le Syndicat des Eaux de Dommartin, sise 4, rue du Puits – 25300 DOMMARTIN, représenté par Monsieur Philippe BINETRUY, son Président en exercice, habilité en vertu d'une délibération du Conseil syndical en date du 23 juillet 2020.

Désigné ci-après sous le terme « le Syndicat »,

Préambule :

Les communes de Chaffois, Houtaud et Dommartin avaient avant le 1^{er} janvier 2022 une prestation de service avec le SIE de Dommartin qui assure, par ailleurs, le transport de l'eau de la sortie des pompages de la CCGP jusqu'à l'entrée des communes adhérentes. Cette prestation de service est régie par les statuts du Syndicat. Toutefois dans le cadre du transfert de compétence les maires de chacune commune de la CCGP ont validé des niveaux de service qui sont plus élevés que la prestation proposée par le Syndicat. Il est donc apparu nécessaire de définir les contours d'une nouvelle prestation de service s'accompagnant d'un bordereau de prix unitaire.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les besoins et les exigences de la CCGP dans le cadre d'une prestation de service pour l'entretien et l'exploitation du service d'eau potable sur les communes de Chaffois, Houtaud et Dommartin. Cette Prestation comprend :

- L'entretien, le suivi du fonctionnement des réseaux ;
- La mise en place d'un service d'astreinte pour les réseaux en journée et week-end ;
- La relève des compteurs, les échanges avec le service de facturation et les renouvellements des compteurs ;
- La réalisation de travaux sur les réseaux dans les limites fixées par l'annexe technique ;
- La mise à jour de l'inventaire et du patrimoine ;

La fourniture à la Collectivité de renseignements, conseils et assistance technique relatifs au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages, ainsi qu'au fonctionnement du service.

Article 2. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2023.

Elle pourra être renouveler une fois par tacite reconduction.

Article 3. Potabilité de l'eau

La CCGP et le Syndicat partagent le besoin de distribuer aux usagers une eau dont les caractères de potabilité se situent dans la norme ARS, au moyen d'un réseau sécurisé et entretenu.

Pour contrôler cette qualité d'eau, des prélèvements seront réalisés sur les regards situés sur le domaine public à proximité des puits et sur le réseau de distribution.

Article 4. Délais d'intervention

La réactivité des interventions sera recherchée dans tous les cas, tant sur les installations de pompage que sur le traitement de l'eau. Cette réactivité est gage du délai de rétablissement du service et de sa qualité, en toutes circonstances notamment climatiques.

Article 5. Exploitation et distribution d'eau par le Syndicat

1) Contrôle sanitaire

La qualité de l'eau distribuée aux communes sera conforme à la directive européenne 98/83/CE (transposée en droit français dans le code de la santé publique aux articles R. 1321-1 à R. 1321-66) et à l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

En cas de modification subite de la qualité physico-chimique de l'eau ou de dysfonctionnement constaté, le Syndicat prévient l'ARS et la CCGP dès qu'elle en a connaissance. Dans ce cas, des analyses complémentaires peuvent être prescrites.

2) Missions assurées par le Syndicat

Le Syndicat assure la distribution de l'eau aux communes depuis ses réseaux.

Il entretient également le réseau de distribution des communes adhérentes pour le compte de la CCGP.

Cette prestation comprend :

- La recherche et la réparation des fuites sur les canalisations,
- Le suivi quotidien des compteurs généraux et des compteurs de sectorisation,
- La relève des compteurs des abonnés.
- Le remplacement et le renouvellement des compteurs,
- Le suivi des volumes stockés dans le réservoir,
- Le nettoyage des réservoirs,
- Le service d'astreinte.

La facturation aux abonnés est assurée par la CCGP.

Le détail des prestations est fixé par l'annexe technique de la présente convention.

Article 6. Contribution financière et recouvrement

Pour l'exploitation du réseau de distribution des communes de Houtaud, Dommartin et Chaffois, le Syndicat sera rémunéré par application des prix indiqués au bordereau des prix unitaire présenté en annexe de la présente convention.

Les prix de la convention sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de remise de l'offre par le Syndicat ; ce mois est appelé " mois zéro ".

Les prix sont révisés annuellement pour la partie de la rémunération sur l'exploitation par commune par application aux prix de la convention d'un coefficient C_n donné par la formule suivante :

$$C_n = 0.15 + 0.85 \cdot \text{ICHTE}(n) / \text{ICTHE}(o)$$

selon les dispositions suivantes :

- C_n : coefficient de révision.
- Index (n) : dernière valeur connue de l'index de référence au mois n.
- Index (o) : dernière valeur connue de l'index de référence au mois zéro.
- ICHTE : index de référence, publié(s) au Moniteur des Travaux Publics ou par l'INSEE pour la Production et distribution d'eau; assainissement, gestion des déchets et dépollution

Le mois " n " retenu pour le calcul de chaque révision périodique est celui qui précède le mois au cours duquel commence la nouvelle période d'application de la formule. Les prix ainsi révisés sont invariables durant cette période.

La révision définitive des prix s'opère sur la base de la dernière valeur connue de d'index (qu'il soit provisoire, semi-provisoire ou définitif) au moment de l'application de la formule. Aucune variation provisoire ne sera effectuée.

Au plus tard avant la fin du 1er mois de chaque année, le titulaire transmettra à l'entité adjudicatrice, par courrier, un nouveau bordereau des prix avec les prix révisés.

Article 7. Suivi de la convention

Le syndicat met en place des outils de reporting adaptée aux prestations d'exploitation.

Le détail attendu est fixé par l'annexe technique.

Il comprend notamment la mise en place de tableau de bord mensuel, d'une réunion semestrielle de suivi et la rédaction d'un rapport annuelle d'activité.

Article 8. Résiliation

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

En cas de résiliation, les parties s'engagent à trouver un accord permettant d'assurer la continuité du service public de transport et de la distribution de l'eau auprès des usagers le temps qu'une solution pérenne soit trouvée.

Article 9. Avenant

Si les parties souhaitent modifier la présente convention, quelle qu'en soit la raison, elles s'engagent à se réunir à compter de la survenance de l'événement pour trouver une solution amiable qui donnera lieu à la rédaction d'un avenant signé par toutes les parties. Cet avenant devra faire l'objet d'une présentation devant l'assemblée délibérante de chaque signataire de la convention.

Les avenants feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Article 10. Compétence juridictionnelle

Si les parties souhaitent modifier la présente convention, quelle qu'en soit la raison, elles s'engagent à se réunir à compter de la survenance de l'événement pour trouver une solution amiable qui donnera lieu à la rédaction d'un avenant signé par toutes les parties. Cet avenant devra faire l'objet d'une présentation devant l'assemblée délibérante de chaque signataire de la convention.

Les avenants feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Article 11. Annexe

- 1) **Annexe technique détaillant des prescriptions de réalisation des missions**
- 2) **Annexe financière définissant les prix unitaires de la prestation**

Fait à Pontarlier, en deux exemplaires originaux, le

Pour la Communauté de
Communes du Grand Pontarlier

Pour le Syndicat des Eaux
de Dommartin

PROJET



Prestations de services portant sur
l'entretien et la gestion courante des
réseaux et ouvrages du service public
d'eau potable

Communes de Chaffois, Houtaud et
Dommartin

ANNEXE TECHNIQUE

SOMMAIRE

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Article 1- Dispositions générales | 4 |
| 1.1. Contexte | 4 |
| 1.2. Désignation des parties..... | 4 |
| 1.3. Objet de la prestation de service | 4 |
| 1.4. Durée et périmètre | 5 |
| 1.5. Répartition de la rémunération du Titulaire | 5 |
| 1.6. A la charge de la collectivité..... | 5 |
| 1.7. Description des ouvrages par commune | 5 |
| 1.8. Utilisation des voies publiques et privées | 8 |
| 1.9. Contrats avec des tiers | 8 |
| Article 2- Moyens matériels et données du service d'eau potable | 8 |
| 2.1. Mise à jour de l'inventaire des ouvrages..... | Erreur ! Signet non défini. |
| 2.2. Mise à jour des réseaux | 8 |
| 2.3. Documents et données d'exploitation | Erreur ! Signet non défini. |
| 2.3.1- Données d'exploitation | Erreur ! Signet non défini. |
| 2.3.2- Données du service : mesure | Erreur ! Signet non défini. |
| 2.3.3- Données du service : réseau et suivi des défaillances..... | 9 |
| Article 3- Personnel du Titulaire | 10 |
| 3.1. Identification des agents du titulaire | 10 |
| 3.2. Conditions de travail..... | 10 |
| Article 4- Prestations attendues | 10 |
| 4.1. Généralités..... | 10 |
| 4.1.1- Exécution du service..... | 10 |
| 4.2. Entretien et surveillance des ouvrages | Erreur ! Signet non défini. |
| 4.2.1- Application du Code de la Santé Publique | Erreur ! Signet non défini. |
| 4.2.2- Suivi en continu du fonctionnement et pilotage | Erreur ! Signet non défini. |
| 4.2.3- Qualité de l'eau traitée..... | Erreur ! Signet non défini. |
| 4.2.4- Surveillance et entretien | Erreur ! Signet non défini. |
| 4.2.1- Astreintes et situation d'urgence | Erreur ! Signet non défini. |
| 4.2.2- Mise à jour du patrimoine | Erreur ! Signet non défini. |
| 4.3. Nettoyage des réservoirs | 10 |
| 4.4. Exploitation des réseaux | 11 |
| 4.4.1- Entretien et surveillance | 11 |
| 4.4.2- Recherche de fuites..... | 11 |
| 4.4.3- Réparation de fuites..... | 11 |
| 4.4.4- Astreintes réseau | 12 |
| 4.4.5- Mise à jour du SIG et suivi des défaillances..... | 12 |
| 4.5. Astreintes | 12 |
| 4.5.1- Gestion des alarmes..... | 12 |
| 4.5.2- Situations particulières de service | 12 |
| 4.5.3- Insuffisance des installations | Erreur ! Signet non défini. |
| 4.5.4- Situations d'urgence | 12 |
| 4.5.5- Rémunération et délais d'intervention | 13 |
| 4.6. Relève des compteurs et échanges avec le service facturation | 13 |
| 4.6.1- Campagne bi annuelle de relève des compteurs | 13 |
| 4.6.2- Relève des compteurs demandés par le service facturation | 14 |
| 4.7. Entretien des poteaux incendie..... | 14 |
| 4.7.1- Mesure de pression et de débit : | 14 |
| 4.7.2- Contrôles et entretien des hydrants..... | 14 |
| 4.7.3- Petits travaux sur les hydrants | 14 |
| 4.7.4- Création et renouvellement des hydrants..... | 15 |
| Article 5- Travaux | 15 |
| 5.1. Travaux neufs de renouvellement, renforcement et extension | 15 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 5.2. Travaux d'entretien et de renouvellement..... | 15 |
| 5.2.1- Définition des travaux d'entretien | 15 |
| 5.2.2- Définition des travaux de renouvellement | 16 |
| 5.2.3- Répartition des travaux d'entretien et de renouvellement | 17 |
| Article 6- Comptes-rendus du Titulaire | 18 |
| 6.1. Relation avec les usagers | 18 |
| 6.2. Relation avec la Collectivité | 18 |
| 6.2.1- Tableau de bord pour l'exploitation des ouvrages..... | Erreur ! Signet non défini. |
| 6.2.2- Tableau de bord pour l'exploitation des réseaux..... | 18 |
| 6.2.3- Réunion semestrielle de suivi | 18 |
| 6.2.4- Eléments pour le rapport annuel sur le prix et la qualité du service..... | 19 |

Article 1- Dispositions générales

1.1. Contexte

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP) exercera la totalité de la compétence eau au 01/01/2022. A ce titre, elle aura en charge l'exploitation et le fonctionnement des services d'eau potable des 10 communes de son territoire auparavant exploitées en régie ou via des syndicats. Dans le cadre de cette mission, la CCGP souhaite confier un certain nombre de prestations afin de garantir la continuité de service et fournir un service de qualité à ses usagers.

La CCGP assurera demain sur l'ensemble des communes :

- Le service aux usagers avec l'astreinte technique, l'accueil physique et téléphonique, ...
- Le service technique avec le suivi de la qualité de l'eau distribuée, le suivi des performances des réseaux,
- La gestion patrimoniale avec le renouvellement des compteurs, des branchements, des réseaux et des ouvrages.

L'étude de transfert de la compétence complète Eau Potable a permis d'estimer les moyens humains supplémentaires afin de garantir le niveau de service attendu. A ce jour, n'arrivant pas à recruter l'ensemble des moyens humains nécessaires en prévision de la prise de compétence prévue au 01/01/2022, la CCGP souhaite lancer un accord-cadre à bons de commande pour les prestations de services pour l'exploitation des ouvrages et des réseaux. Face à ces impératifs de continuité de service et de ces obligations de résultats, la CCGP souhaite s'adosser les compétences du Syndicat des Eaux de Dommartin pour l'exploitation des réseaux et des ouvrages d'alimentation en eau potable des communes de Chaffois, Houtaud et Domamrtin.

Pour information, la CCGP dispose d'ores et déjà des marchés suivants :

- Marché de travaux pour le renouvellement des canalisations d'eau potable y compris le renouvellement pour des branchements plomb qui subsistent,
- Marché de maintenance des ouvrages d'eau et d'assainissement (préventive et curative).

1.2. Désignation des parties

Dans ce CCTP, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est désignée par le vocable « la Collectivité ».

Le Syndicat des Eaux de Dommartin est désigné par le vocable « le Titulaire ».

1.3. Objet de la prestation de service

Le présent document a pour objet de définir les besoins et les exigences de la Collectivité dans le cadre d'une prestation de service pour l'entretien et l'exploitation du service d'eau potable sur les communes de Chaffois, Houtaud et Dommartin selon les besoins identifiés. Cette prestation comprend :

- L'entretien, le suivi du fonctionnement des réseaux ;
- La mise en place d'un service d'astreinte pour les réseaux en journée et en week end ;
- La relève des compteurs, les échanges avec le service de facturation et les renouvellements des compteurs ;
- La réalisation de travaux sur les réseaux dans les limites fixées par le présent CCTP ;
- La mise à jour de l'inventaire et du patrimoine ;
- La fourniture à la Collectivité de renseignements, conseils et assistance technique relatifs au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages, ainsi qu'au fonctionnement du service.

L'exécution doit se faire dans le respect de :

- La continuité du service public,
- La sécurité et prévention de la santé,
- La conservation du patrimoine,
- La protection de l'environnement.

1.4. Durée et périmètre

Le périmètre d'intervention du Titulaire correspond aux 3 communes suivantes :

- CHAFFOIS
- DOMMARTIN
- HOUTAUD

1.5. Répartition de la rémunération du Titulaire

Les prestations d'exploitation sont découpées sous les 5 parties suivantes :

- Entretien et exploitation des réseaux,
- Lavage des réservoirs,
- Relève des compteurs,
- Entretien des poteaux incendie,
- Communication et transparence.

Les prestations des chapitres II et III du BPU seront également activées par bon de Commande selon les besoins :

- Recherche et réparation de fuites sur canalisation et renouvellement de branchement,
- Travaux de réparation pour la mise à niveau (BAC-regard),
- Renouvellement des compteurs,
- Mise à disposition de personnel,
- Travaux sur les poteaux incendie.

1.6. A la charge de la collectivité

Les charges suivantes restent à la charge de la collectivité :

- Investissement sur la réalisation d'ouvrages neufs,
- Investissement dans les compteurs et les équipements de radiorelève,
- Hébergement des systèmes d'Information, notamment SIG
- Entretien des espaces verts.

Concernant les investissements, certains travaux pourront être confiés au titulaire via le « compte de renouvellement » sans exclusivité.

1.7. Description des ouvrages par commune

Le tableau ci-dessous indique le périmètre maximal par commune qui pourra être confié au Titulaire.

| COMMUNE | OUVRAGES | | | | RESAUX | | | INCENDIE | | RELEVÉ |
|-----------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|----------------|------------------|---------|--------|
| | Ressources | Station de pompage | Réservoirs | Station de surpression | Canalisations km | Compteurs de sectorisation | Stabilisateurs | Poteaux incendie | Abonnés | |
| CHAFFOIS | | | 1 réservoir semi-enterré « Dame du Mont » 180 m ³ 1 réservoir semi-enterré « Haut du Village » 300 m ³ | 1 station de surpression Rue de Malponnier datant de 2018 | 8,8 | | | 20 | 356 | |
| CLUSE ET MIJOUX | | 1 station de surpression au réservoir des "Brenets" | 1 réservoir semi-enterré « des Meix » de 320 m ³ 1 réservoir semi-enterré « des Brenets » de 80 m ³ datant de 1991 | 1 station de surpression du Château | 20,6 | | | 37 | 405 | |
| DOMMARTIN | Puis Dommartin 1, 2 et 3 | | 1 réservoir semi-enterré « Dommartin » de 500 m ³ | | 6,9 | | | 14 | 276 | |
| DOUBS | Puits Doubs 1 Puits Doubs 2 | | 1 réservoir semi-enterré « Doubs » - 2X500 m ³ | 1 station surpression rue des Artisans | 22,8 | 7 | | 65 | 956 | |
| GRANGES NARBOZ | Puits des Granges Narboz | 1 station de pompage au réservoir des Granges Dessous » | 1 réservoir semi-enterré « Les Granges Dessous » - 500 m ³ 1 réservoir sur tour « Les Granges Dessous » - 150 m ³ | 1 interconnexion Ville de Pontarlier | 14,2 | | 2 | 28 | 439 | |
| HOUTAUD | | | | | 8,4 | 1 | | 28 | 424 | |

| COMMUNE | OUVRAGES | | | | RESEAUX | | | INCENDIE | RELEVE |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------|--------|
| | Ressources | Station de pompage | Réservoirs | Station de surpression | Canalisations km | Stabilisateurs | Poteaux incendie | | |
| PONTARLIER | Puits de Champagne 2 | 1 Station de pompage réservoir des Plans Battelin | 1 réservoir Etraches - 150 m3 | 1 Station de surpression du 3ème RTA | 102,2 | 4 | 210 | 3984 | |
| | Puits de Champagne 3 | 1 Station de pompage réservoir de Château Chastaing | 1 -réservoir Plans Battelins - 700 m3 | | | | | | |
| | | | 1 -réservoir Chastaing - 3200 m3 | | | | | | |
| | | | 1 réservoir Côte Jeunet - 3200 m3 | | | | | | |
| SAINTE COLOMBE | | | | | 5,6 | 2 | 8 | 149 | |
| VUILLECIN | Captage Champ de Vau | | 1 réservoir semi-enterré « Vuillecin » - 300 m3 | | 10,3 | | 21 | 235 | |
| | Captage Contour de Bise | | | | | | | | |
| VERRIERES DE JOUX | | | 1 réservoir semi-enterré « Verrières » de 160 m3 | | 5,9 | | 9 | 164 | |

1.8. Utilisation des voies publiques et privées

Pour l'exercice des droits et obligations conférés par le présent accord-cadre, le Titulaire se conforme aux textes en vigueur (Code de la Voirie Routière et règlements de voirie), ainsi qu'aux prescriptions de servitude existantes.

Hormis les cas d'urgence, toute intervention sur la voirie communale fait l'objet d'une demande d'autorisation de voirie à la mairie. Pour les travaux sur voirie départementale ou nationale, la commune et la Collectivité doivent être destinataires d'une copie de l'autorisation obtenue.

1.9. Contrats avec des tiers

La Collectivité conservera à sa charge les abonnements liés à l'eau, à l'électricité ou toute autre énergie, et aux télécommunications pour la télégestion et télésurveillance des ouvrages.

Tous les contrats passés par le Titulaire avec des tiers et nécessaires à la continuité du service doivent comporter une clause réservant expressément à la Collectivité la faculté de se substituer au Titulaire à la fin de l'accord-cadre.

Article 2- Moyens matériels et données du service d'eau potable

2.1. Mise à jour des réseaux

La collectivité remet au titulaire sous forme informatique ou papier les plans et bases de données SIG concernant les ouvrages afin que le titulaire les intègre dans son Système d'Information Géographique (S.I.G.) et transmette une base de données compatibles avec le Système d'Information Géographique (S.I.G.) de la Communauté de communes du Grand Pontarlier.

La mise à jour de l'inventaire du réseau sous SIG sera réalisée annuellement par le Titulaire au plus tard dans le mois suivant la fin de la réalisation du bon de commande relatif aux prestations du chapitre I du BPU. Les modifications des métadonnées, du ponctuel et du filaire sont à la charge du Titulaire (accès dédié).

L'inventaire du réseau est réalisé sous SIG, suivant le système de référence Lambert 93.

Pour chaque tronçon de canalisation, le titulaire recueille et tient à jour de façon systématique les informations. Les informations minimales à renseigner seront les suivantes (non exhaustif et pouvant être modifié par la collectivité en cours de contrat sans que le titulaire puisse prétendre à une rémunération complémentaire) :

- Diamètre extérieur (en mm),
- Diamètre intérieur (nominal) (en mm),
- Matériau (FONTE grise ou ductile, PVC, PEHD, etc...),
- Longueur (en m),
- Année de pose ou période de pose,
- Type de joint,
- Type de raccord,
- Couverture (nature de la surface du sol au droit de la canalisation),
- Trafic routier (typologie de la voie),
- Nature du terrain (dans lequel est enfouie la canalisation),
- Pression de service (pression moyenne sur l'ensemble du tronçon),
- Date de mise en service,
- Date de mise hors service,
- Motif de la mise en hors service.

Le S.I.G. est mis à jour par le titulaire annuellement pour intégrer les modifications des ouvrages et réseau. Il le complète par l'indication des incidents constatés sur chaque tronçon de réseau pendant la durée du marché. Chacune des interventions effectuées sur le réseau est positionnée et rattachée au tronçon correspondant, les informations issues de la fiche d'intervention sont intégrées dans la base de données. Il le tient à la disposition de la collectivité et lui en fournit toutes extractions, en tant que de besoin, sous toutes formes disponibles.

Le titulaire complète ces informations au fur et à mesure de ses interventions par tous renseignements sur les dimensions et l'emplacement des canalisations et ouvrages annexes, vannes, en outre, par l'indication des croisements avec toutes canalisations d'une autre nature.

Il complète le SIG par l'indication des incidents constatés sur chaque tronçon de réseau pendant la durée du marché. Chacune des interventions effectuées sur le réseau est positionnée et rattachée au tronçon correspondant, les informations issues de la fiche d'intervention sont intégrées dans la base de données. Il le tient à la disposition de la collectivité et lui en fournit toutes extractions, en tant que de besoin, sous toutes formes disponibles.

2.2. Données du service : réseau et suivi des défaillances

Le réseau et les interventions sur réseau de distribution sont suivis au moyen d'une base de données établie au niveau de détail du tronçon de canalisation. On entend par « tronçon », un ensemble de conduites adjacentes dont toutes les caractéristiques (à l'exclusion de la longueur) sont identiques.

Pour chaque casse ou fuite des conduites donnant lieu à une réparation, le Titulaire établit une fiche d'intervention comprenant au minimum les indications prévues par le modèle de fiche d'intervention qui sera validé entre les parties pendant la période de tuilage.

Au sein de la base de données des défaillances sont renseignées et tenues à jour de façon systématique, les informations suivantes :

- Code d'identification du tronçon concerné,
- Date (jj/mm/aaaa),
- Localisation,
- Type de la défaillance,
- Cause de la défaillance,
- Temps de coupure du service
- Durée de la défaillance
- Fait générateur de l'intervention,
- Éléments remarquables.

Chaque défaillance est localisée sur le système 'information géographique avec mention de sa date et du code d'identification du tronçon concerné.

Le Titulaire met en œuvre une organisation garantissant la pérennité et la fiabilité de l'exploitation des données relatives au réseau et à ses défaillances. Cela implique notamment :

- 1- la conception d'un système d'identification des tronçons assurant la correcte affectation des défaillances aux tronçons dans le cadre des évolutions du réseau,
- 2- la mise en œuvre systématique des fiches d'intervention et la pérennisation des informations recueillies,
- 3- la réalisation et la conservation des plans de localisation des défaillances,
- 4- la conservation des informations relatives aux tronçons hors services et à leurs défaillances.

Le Titulaire devra utiliser une base de données compatible avec le SIG de la Collectivité.

Article 3- Personnel du Titulaire

3.1. Identification des agents du titulaire

Les agents que le Titulaire a désigné pour l'exploitation du présent marché sont porteurs d'un signe distinctif et sont munis d'un titre constatant leurs fonctions.

Le Titulaire désigne un interlocuteur référent pour la collectivité permettant de suivre aisément le contrat. Cet interlocuteur est en capacité de prendre de décisions relatives à l'exécution du contrat.

3.2. Conditions de travail

Le Titulaire est tenu d'exploiter les biens en conformité avec la législation et la réglementation régissant l'hygiène et la sécurité des travailleurs.

Quand les installations ne sont pas conformes aux règles d'hygiène et de sécurité des travailleurs ou quand des lois ou règlements imposent des améliorations ou des modifications, le Titulaire doit présenter à la collectivité dans les meilleurs délais un dossier de mise en conformité comprenant le descriptif des aménagements à réaliser pour chaque installation, en faisant référence aux règlements auxquels correspond la mise en conformité. Ce dossier comprend également une estimation sommaire des travaux.

Article 4- Prestations attendues

4.1. Généralités

4.1.1- *Exécution du service*

Tous les ouvrages, équipements et matériels permettant la marche de l'exploitation sont entretenus en bon état de fonctionnement, de conservation et d'aspect et réparés par les soins du Titulaire.

Les prestations sont assurées par le Titulaire conformément aux règles de l'art, à la législation et à la réglementation en vigueur, au règlement de service, dans le souci d'assurer la conservation du patrimoine, de respecter les droits des tiers et la qualité de l'environnement.

Le Titulaire doit prêter son concours à la Collectivité dans le cadre des obligations du présent marché, et l'assister dans ses relations avec les organismes tels que l'Agence de l'eau, l'ARS, les communes et toute administration intervenant dans les secteurs de l'eau, de l'environnement et de la santé publique en lui apportant notamment les informations qui lui sont nécessaires.

4.2. Nettoyage des réservoirs

Les interventions porteront sur différents types et dimensions de cuves de stockage d'eau potable. (cf. article 1.7). Ces prestations sont rémunérées selon les prestations au Chapitre I.

Le but de ces nettoyages et de ces désinfections est d'être conforme à la réglementation en effectuant au minimum un nettoyage annuel des réservoirs.

Les interventions courantes, se dérouleront uniquement pendant une période de mars à mai et octobre – Novembre.

L'enchaînement et la fréquence des nettoyages sera établi par le Titulaire et soumis au représentant de la Collectivité pour validation.

Le Titulaire assurera la fourniture des différents réactifs et matériels nécessaires au nettoyage et désinfection des installations.

La prestation s'effectuera selon les normes en vigueur suivant la procédure suivante :

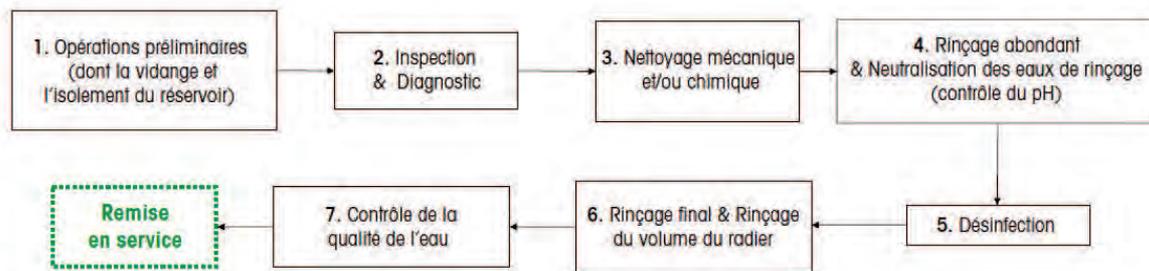


Figure 1 : Procédure Guide Technique ASTEE

Lors des interventions un état visuel général de l'ouvrage sera également effectué par le Titulaire.

Le marché comprend la rédaction d'un rapport final récapitulant toutes les interventions réalisées pendant la prestation ainsi que toutes les anomalies constatées. Le Titulaire donnera dans ce rapport un avis sur le Génie Civil et un avis sur l'hydraulique. Ce rapport sera édité en un exemplaire sous format informatique.

4.3. Exploitation des réseaux

4.3.1- *Entretien et surveillance*

Le Titulaire assure la surveillance, le bon fonctionnement et l'entretien de l'ensemble des ouvrages et canalisations constituant le réseau de distribution. Il réalise les prestations suivantes dans les prestations au Chapitre I :

- Surveillance générale du réseau, avec purges à une fréquence suffisante pour assurer la livraison de l'eau dans les conditions normales à toutes les communes.
- Contrôle du bon fonctionnement des vannes à commande manuelle et des stabilisateurs (Les Granges – Pontarlier) avec une fréquence annuelle au minimum.
- Suivi des compteurs de sectorisation.

Lors de la réalisation des purges, le Titulaire devra indiquer à la Collectivité une estimation de ces volumes.

4.3.2- *Recherche de fuites*

Sur demande de la Collectivité, le Titulaire pourra être chargé de la recherche préventive de fuite sur le système d'alimentation en eau potable. Cette prestation sera rémunérée au kilomètre selon les prestations du Chapitre II. Cette prestation comprend la fourniture d'un rapport présentant les recherches de fuites réalisées avec :

- La localisation des points d'écoute,
- La localisation des fuites,
- Une estimation des volumes de pertes,
- Les résultats,
- Une proposition de canalisations à renouveler en priorité.

4.3.3- *Réparation de fuites*

Pour les interventions de réparation, le Titulaire sera rémunéré selon les prix des chapitres II et III. Ces prestations comprennent notamment :

- Le renouvellement du branchement, incluant ou non le regard abritant le compteur,
- Le remplacement d'un accessoire de réseau isolé (regard, bouche à clé, vanne, réducteur de pression, ventouse, etc.),
- Toute réparation à réaliser suite à des casses, quelle que soit la longueur de canalisation,
- L'interventions sur fuites sur les compteurs et autres accessoires.

L'annexe 4 précise les prescriptions techniques que le Titulaire devra respecter dans le cadre de ces travaux.

4.3.4- Astreintes réseau

Les précisions sont données dans l'article 4.5.

4.3.5- Mise à jour du SIG et suivi des défaillances

Les précisions sont données dans l'article 2.

4.4. Astreintes

4.4.1- Gestion des alarmes

Le Titulaire met à disposition de la Collectivité son service d'astreinte. A ce titre il assure la surveillance en continue de l'ensemble des alarmes. Les Agents du Titulaire devront pouvoir être joints en journée et en week-end sur la période d'astreinte, notamment les samedis, dimanches et jours fériés (hors horaire de nuit)

Ce service d'astreinte est en mesure d'exécuter les réparations jugées urgentes (perte de continuité de service) par la Collectivité. La demande d'intervention sera assurée par l'astreinte de coordination de la CCGP. Ces prestations seront rémunérées selon les tarifs du chapitre III du BPU.

La télégestion et la télésurveillance sont centralisées dans les locaux de la Collectivité. Le Titulaire aura accès aux données des installations de télésurveillance des ouvrages de la Collectivité au travers d'un accès au système de télésurveillance PC WIN2, et ainsi à même de recevoir ces alarmes en permanence.

En cas de défaillance d'un équipement ou de l'information par un tiers ou par la Collectivité d'une défaillance, le Titulaire jugera de la nécessité d'intervenir en dehors des heures ouvrées (c'est-à-dire durant les périodes d'astreinte). Le cas échéant, et pour les interventions ne revêtant pas de caractère d'urgence quant à la continuité du service, il interviendra à partir de la période ouvrée consécutive à cette défaillance.

Il est néanmoins entendu que le Titulaire devra prendre sans délai, à partir du moment où l'incident lui aura été signalé par la Collectivité, toutes dispositions nécessaires pour réduire au minimum les dégâts susceptibles de résulter de l'incident.

En cas de réception d'une alarme durant les heures ouvrées, le Titulaire informe la Collectivité (son responsable en charge du suivi du service) et valide auprès d'elle l'intervention de dépannage. Au cas où cette intervention nécessiterait des travaux importants, le Titulaire s'engage à valider auprès d'elle le mode d'intervention et les moyens mis en œuvre pour ce dépannage.

4.4.2- Situations particulières de service

L'eau est mise à la disposition des communes en permanence, sauf en cas de force majeure.

Le Titulaire est tenu d'informer les communes, la collectivité de toute interruption et les abonnés raccordés directement sur les canalisations de distribution. Sous réserve de l'autorisation de la collectivité, le service peut être interrompu en cas de raccordements, renforcements ou d'extensions, sans que ces interruptions ne donnent lieu à sanction.

Pour les interventions sur le réseau en cas d'accidents ou de force majeure exigeant une interruption immédiate, le Titulaire est autorisé à prendre les mesures nécessaires à la condition d'en aviser la collectivité dans le plus bref délai.

4.4.3- Situations d'urgence

Le Titulaire est chargé d'appliquer les mesures nécessaires au maintien de la satisfaction des besoins prioritaires des communes lors des situations de crise.

Lorsqu'il constate une brusque dégradation de la qualité de l'eau nécessitant une réaction immédiate rendue nécessaire par la protection de la santé humaine ou qu'il n'est plus en mesure de fournir la quantité ou la pression de l'eau, le titulaire doit :

- Prendre immédiatement, de sa propre initiative, toutes les mesures d'urgence nécessaires en vue notamment d'assurer un service minimum s'il est nécessaire de livrer de l'eau potable autrement que par le réseau, le Titulaire le prend à sa charge pendant 72 heures ;
- Informer sans délai la collectivité ;
- Informer parallèlement le Préfet, afin qu'il prenne également les mesures d'urgence qui lui incombent ;
- Mettre en œuvre tous les moyens techniques et humains dont il dispose pour rétablir le plus rapidement possible une alimentation normale en eau, en liaison avec la collectivité et le préfet.

Lorsque les réparations des conséquences de la crise rendent indispensables une intervention de la collectivité, notamment pour construire ou reconstruire des installations, le Titulaire lui présente le plus rapidement possible un plan d'action à mettre en œuvre pour rétablir une alimentation normale en eau. Les opérations sont alors exécutées dans les conditions prévues au présent contrat.

Sans préjudice des actions ouvertes à la collectivité, le Titulaire est habilité à exercer tous les recours légaux à l'encontre des personnes physiques ou morales pouvant être à l'origine de la crise, notamment lorsque sa responsabilité civile est mise en cause par des abonnés ou par des tiers. Le titulaire peut appeler en garantie la collectivité quand celle-ci n'a pas pris dans un délai raisonnable les mesures qui entrent dans son domaine de compétence pour mettre fin à la crise et à ses conséquences.

4.4.4- Rémunération et délais d'intervention

La mise à disposition du dispositif d'astreinte sera rémunérée selon les prestations au Chapitre I pour l'entretien et la surveillance des ouvrages et pour l'exploitation des réseaux.

Pour ces interventions d'astreinte, le Titulaire devra prévoir un stock de matériel pour être autonome, excepté pour les pièces importantes qui seront prises en charge avec le marché de maintenance.

Suite à un appel téléphonique provenant des alarmes ou de la collectivité indiquant un problème sur les ouvrages, le Titulaire devra prendre en main les problèmes dans l'heure, intervenir sur site dans un délai de deux et acquitter le défaut. En fonction de la panne, sans remplacement de matériel, le Titulaire devra effectuer une remise en eau dans les 12 heures.

Suite à un appel téléphonique provenant des alarmes ou de la collectivité indiquant un problème sur les réseaux, le Titulaire doit effectuer une mise en sécurité avec une coupure d'eau dans un délai maximum de 2 heures et il aura un impératif de réparation dans un délai de 5 heures sous voirie ou espaces verts accessibles.

4.5. Relève des compteurs et échanges avec le service facturation

4.5.1- Campagne bi annuelle de relève des compteurs

Ces prestations sont rémunérées selon les prestations au Chapitre I.

Le Titulaire est chargé de la relève des compteurs deux fois par an. La campagne de relève est alors programmée et organisée en coordination avec la Collectivité a minima deux mois avant sa mise en œuvre. Pour chaque abonné, l'intervalle entre deux relevés doit être constant, avec une tolérance de 7 jours. L'ensemble des compteurs sont équipés en radiorelève. La relève à distance des compteurs de type « radio-relève » se réalise en passant à proximité de ces derniers à pied ou en véhicule.

Avant chaque relève, la Collectivité transmettra au Titulaire le fichier des abonnés à jour. A l'issue de la relève, le Titulaire transmettra à la Collectivité le fichier abonné complété des index relevés.

Le Titulaire devra relever les index pour tous les compteurs.

Le Titulaire se charge des anomalies de relève avec le remplacement des modules radio ou des compteurs bloqués. Le matériel sera donné par la Collectivité au Titulaire

(A titre indicatif, les compteurs bloqués représentent moins de 1,5% du parc).

Avant chaque relève, la Collectivité transmettra au Titulaire le fichier des abonnés à jour. A l'issue de la relève, le Titulaire transmet à la Collectivité le fichier abonné complété des index relevés.

Lors des interventions de réparations ou de renouvellement des compteurs, le Titulaire recueillera dans un fichier les informations disponibles permettant de mettre à jour l'inventaire des compteurs (âge, marque, diamètre, localisation) ainsi que la nature du branchement en amont du compteur (PE, plomb, etc.).

4.5.2- Relève des compteurs demandés par le service facturation

Ces prestations sont rémunérées les prestations des chapitres II et III du BPU. .

Le Titulaire procédera également aux relevés des compteurs pour les abonnés en mutation en dehors de la campagne bi-annuelle de relève des compteurs.

A la demande de la Collectivité, des constats terrains ou contrôles d'index doivent être réalisés par le Titulaire, tels que constats liés aux demandes de dégrèvement ou contrôles d'index liés à relève contradictoire par abonné et ce pendant et hors les campagnes de relève.

La prestation du Titulaire intègre également la réponse aux demandes de vérification de compteur d'abonné, exclusivement formulée par la Collectivité. Toutefois, la Collectivité se réserve le droit d'effectuer des contrôles sur le terrain lorsqu'elle le juge nécessaire.

4.6. Entretien des poteaux incendie

Si les communes actuellement compétentes transfèrent à la Collectivité la compétence correspondante, il est envisagé de confier au Titulaire l'entretien et le contrôle des poteaux incendie dans les conditions précisées ci-dessous.

Les prestations d'entretien des PEI seront réalisées annuellement et les mesures des PEI seront à réaliser tous les 3 ans.

4.6.1- Mesure de pression et de débit :

Le Titulaire procédera selon les prestations au Chapitre I :

- Pression statique,
- Débit sous 1 bar,
- Débit maximal.

Il remettra à l'issue de cette campagne un recueil de l'ensemble des mesures réalisées sous la forme d'un tableur regroupant par hydrant ; le numéro d'ordre, les différentes informations de localisation, le diamètre, les différents résultats des mesures de débits et de pressions.

Le Titulaire vérifiera l'implantation du PI sur le SIG.

Cette prestation est à réaliser tous les 3 ans selon une méthodologie qui est proposée par le titulaire (soit 100 % sur un an à renouveler tous les 3 ans, soit 1/3 tous les ans)

Ces prestations sont rémunérées selon les prestations au Chapitre I en intégrant les mesures de 1/3 du parc tous les ans.

4.6.2- Contrôles et entretien des hydrants

La collectivité charge le Titulaire d'assurer l'entretien annuel de l'ensemble des hydrants, à savoir :

- La vérification de la bonne mise en eau de l'hydrant,
- Le graissage de la tige de manœuvre lorsque cela s'avère nécessaire,
- Vérification du système de vidange.

Ces prestations sont rémunérées selon les prestations au Chapitre I.

Les opérations d'entretien seront consignées dans un tableau remis annuellement où figurera par hydrant entretenu, son numéro, les différentes informations relatives à sa localisation et la nature de l'entretien réalisé.

4.6.3- Petits travaux sur les hydrants

Le Titulaire sera tenu de réaliser, à la demande de la collectivité selon les prestations des chapitres III du BPU:

- Le remplacement des joints lorsque cela s'avère nécessaire,
- Une mise en peinture par hydrant.

Toutes les autres prestations d'entretien (remplacement de bouchons, de capots ou autres accessoires divers) feront l'objet d'un devis remis à la collectivité que cette dernière devra valider avant la réalisation de la prestation concernée.

4.6.4- Création et renouvellement des hydrants

Le Titulaire sera tenu de réaliser, à la demande de la collectivité selon les prestations des chapitres III du BPU le renouvellement des hydrants

La création des nouveaux poteaux incendie sera réalisé à la demande de la collectivité sur devis en fonction des prescriptions d'implantation indiquées dans l'arrêté préfectoral en vigueur.

Article 5- Travaux

5.1. Travaux neufs de renouvellement, renforcement et extension

La collectivité est en charge de la totalité des travaux neufs du service.

La collectivité est maître d'ouvrage des travaux de renouvellement, renforcement et d'extension, comportant l'établissement de nouvelles canalisations. Le Titulaire accompagne la collectivité lors de ces travaux.

L'entreprise chargée par la collectivité de la réalisation des travaux réalise les travaux de raccordement sous le contrôle et avec le concours du Titulaire pour le repérage et la manœuvre des vannes.

Seules des entreprises qualifiées peuvent intervenir. Les travaux sont réalisés conformément aux prescriptions du Cahier des Clauses Techniques Générales applicables aux marchés publics de travaux.

Le titulaire a la faculté de demander au maître d'ouvrage d'arrêter les travaux s'il juge qu'ils présentent un danger pour la pérennité du service public (risques de pollution, de coupures inopportunes de la distribution, ...). Il motive immédiatement sa position par écrit.

5.2. Travaux d'entretien et de renouvellement

5.2.1- Définition des travaux d'entretien

Les travaux d'entretien entrant dans le cadre du présent contrat comprennent toutes les opérations normales permettant d'assurer le maintien en état des installations du service jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rendent nécessaires des travaux de remplacement et de rénovation.

Ces travaux comprennent également toutes les opérations de nettoyage permettant de garantir l'hygiène, la propreté des installations et de leurs abords et leur intégration dans l'environnement.

Le Titulaire tient un journal de bord des principales opérations d'entretien et de réparation réalisées. Ce document est régulièrement mis à jour par le Titulaire et tenu à la disposition de la Collectivité.

Le Titulaire est tenu de transmettre à la Collectivité la copie des rapports portant sur le contrôle ou la vérification des installations et de leur état dès leur réception.

Les opérations d'entretien et de réparations courantes ont également pour objet :

- De maintenir aux bâtiments un aspect visuel extérieur satisfaisant (nettoyage des tags ou réparation de clôtures par exemple) ;
- De respecter la réglementation notamment en matière d'urbanisme et surtout de sécurité (risques d'incendie par exemple) ;
- De maintenir un environnement agréable, en entretenant convenablement les abords des bâtiments et des autres installations ;
- D'éliminer tous les déchets produits par le fonctionnement des prestations réalisées ;
- D'éviter les risques de nuisances pour le voisinage et d'atteinte à l'environnement qui peuvent résulter du fonctionnement des installations.

Les travaux d'entretien comprennent notamment :

Equipements

- Ensemble des graissages et vidanges,
- Surveillance et nettoyage des installations,
- Réglages, essais, vérifications périodiques et réparations des appareils électromécaniques, appareils de mesure ou de prélèvement automatique,
- Remplacement des pièces défectueuses des appareils dans la limite de 150 € HT par pièce unitaire,
- Remplacement des chaînes, serrurerie et autres accessoires,
- Dépannage et remplacement des petites pièces des équipements de télésurveillance, de mesure et de télégestion dans la limite de 150 € HT par pièce unitaire ;
- Remplacement des régulateurs de niveau type poire et des sondes de niveaux (US, piézomètre) dans la limite de 150 € HT par pièce unitaire,
- Pour les armoires de commande, les travaux d'entretien dans la limite de 150 € HT par pièce unitaire comprennent le remplacement des matériels électriques (liaisons électriques, démarreur, compteur, relais, éclairage, interrupteur, transformateur, voltmètre, ampèremètre, disjoncteur, protection, contacteur, résistance chauffante, boutons, voyants, câbles, commutateurs, relais,...), hors renouvellement complet d'une armoire. Le contrôle sera visuel. La réparation sera classée urgente quand la fonctionnalité de l'ouvrage n'est plus assurée.

Génie civil et ouvrage de traitement

- Nettoyage des ouvrages et abords immédiats,
- Nettoyage des grilles,
- Entretien courant des bâtiments

5.2.2- Définition des travaux de renouvellement

Les travaux de renouvellement entrant dans le cadre de la prestation de service comprennent toutes les opérations - autres que celles d'entretien préventif et curatif, et d'extension ou de renforcement des capacités des installations - qui consistent à remplacer ou à réhabiliter les installations du service en cas d'usure ou de défaillance. Ces opérations de remplacement ou de réhabilitation sont réalisées de façon à garantir les niveaux de performance des ouvrages, notamment leur durée d'utilisation, compte tenu de l'évolution technique et technologique.

Ces prestations seront rémunérées, sur devis et fourniture des justificatifs fournisseurs.

Le Titulaire doit notamment prendre les mesures suivantes :

- Il avertit en temps utile la Collectivité afin que celle-ci puisse entreprendre les opérations de renouvellement dont elle a la charge,
- Il fournit à la Collectivité l'ensemble des éléments lui permettant de préparer le programme de renouvellement nécessaire (nature des travaux à réaliser, caractéristiques techniques des ouvrages et des équipements à remplacer, conditions de délai, etc.),
- Il facilite l'intervention des entrepreneurs désignés par la Collectivité pour réaliser les travaux de renouvellement.

En cas de défaillance d'installations pour lesquelles le renouvellement a été demandé par le Titulaire et non réalisé par la Collectivité, le Titulaire est dégagé des obligations prévues dans le présent contrat qu'il ne peut plus assurer. De plus la Collectivité garantit le Titulaire contre tout recours exercé par les usagers ou les tiers. Le Titulaire doit cependant continuer d'appliquer toutes les autres dispositions du présent contrat et demeure tenu de faire fonctionner les installations au mieux de leur possibilité dans l'état où elles se trouvent.

Les travaux de renouvellement comprennent notamment :

Equipements :

- Remplacement des appareils et installations mécaniques, hydrauliques, électromécaniques, électroniques,

- Rénovation complète des appareils et installations mécaniques, hydrauliques, électromécaniques, électriques incluant le remplacement d'éléments essentiels au fonctionnement,
- Rembobinage des moteurs, intervention nécessitant le transport des appareils en usine,
- Remplacement des accessoires hydrauliques.

Systeme de télésurveillance :

- Remplacement de la totalité d'un système ou de l'un de ses éléments essentiels,
- Actualisation des logiciels en fonction des modifications d'équipements ou de l'évolution de la technologie.

5.2.3- Répartition des travaux d'entretien et de renouvellement

La collectivité ou le Titulaire prendront en charge les travaux. Les travaux confiés au titulaire seront rémunérés dans la ligne « compte renouvellement » sous réserve de l'acceptation préalable du devis par la collectivité.

Lorsque la défaillance d'un ouvrage ou d'un équipement est prévisible par suite de sa vétusté ou d'une anomalie quelconque qui a été détectée, le Titulaire avertit en temps utile la Collectivité.

En cas de défaillance imprévue, le titulaire met immédiatement en œuvre tous les moyens dont il dispose pour limiter autant que possible toutes les conséquences sur le service rendu et il avertit aussitôt la Collectivité.

Le tableau ci-dessous précise les modalités de rémunération des travaux et des prestations.

| NATURE DES TRAVAUX ET PRESTATIONS | A LA CHARGE DE | Modalités de rémunération |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Travaux de mise en conformité aux règles de sécurité | Collectivité | |
| COMPTEURS | | |
| - Mise en place de compteurs | Collectivité/Titulaire | Collectivité pour la fourniture Pose réalisée par le titulaire en application des prix du Chapitre III |
| - Renouvellement compteurs | Collectivité/Titulaire | Collectivité pour la fourniture Pose réalisée par le titulaire en application des prix du Chapitre III |
| - Batteries, têtes émettrices et récepteurs sur les compteurs en cas de dysfonctionnement | Titulaire | Collectivité pour la fourniture Pose incluse dans prestations du chapitre I du BPU |
| - Relève des compteurs | Titulaire | Inclus dans prestations du chapitre I du BPU |
| CANALISATIONS ET ACCESSOIRES (Vannes, appareils de régulation, ventouse, purges, ...) | | |
| - Actions de purges des réseaux | Titulaire | Inclus dans prestations du chapitre I du BPU |
| - Dévoisement de réseaux | Collectivité | |

| NATURE DES TRAVAUX ET PRESTATIONS | A LA CHARGE DE | Modalités de rémunération |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| -Renforcement ou renouvellement de réseaux (sauf cas d'urgence) | Collectivité/ | |
| - Réparation des fuites | Titulaire | Titulaire en application des prix du chapitre II du BPU |
| - Renouvellement de canalisations liées aux ouvrages (à l'intérieur des ouvrages de génie civil ou entre ouvrages d'une même installation de traitement, de stockage et de pompage) | Collectivité | |
| - Renouvellement des vannes et accessoires hydrauliques | Collectivité ou Titulaire (pas d'exclusivité) | Si titulaire fourniture et main d'œuvre (devis à l'appui) |

Article 6- Comptes-rendus du Titulaire

6.1. Relation avec les usagers

La Collectivité est responsable de l'ensemble de la gestion des abonnés. Elle organise l'interface entre le service et les abonnés ou les tiers au service, y compris en période d'astreinte.

Toutefois, le Titulaire est chargé d'informer les usagers pour les interventions sur le service pouvant générer une interruption ou une dégradation temporaire de la qualité du service. Il intervient en coordination avec la Collectivité pour disposer des informations nécessaires sur les usagers concernés et lui permettant de les avertir dans les délais suffisants.

Le Titulaire assure également l'information des usagers en cas de situation d'urgence ou de crise sur le service, en coordination avec la Collectivité.

6.2. Relation avec la Collectivité

6.2.1- *Tableau de bord pour l'exploitation des réseaux*

Pour permettre à la Collectivité de suivre en continu les conditions d'exploitation du service, le Titulaire lui transmet chaque **mois** par voie électronique, un tableau de bord présentant de façon visuelle les indicateurs suivants :

- La liste des réparations effectués par rue (avec précision du numéro de voirie) sur les canalisations d'une part, sur les branchements d'autre part (y compris remplacement de branchements en plomb), sur les compteurs, et des autres interventions significatives sur les ouvrages et réseaux (intégration d'un ponctuel dans le SIG),
- La liste des opérations de recherche de fuites effectuées et les prévisions de recherche de fuites pour le trimestre suivant,

6.2.2- *Réunion semestrielle de suivi*

Une réunion semestrielle de suivi est réalisée à la suite de la remise du rapport annuel, entre le titulaire et la collectivité pour :

- Suivre les prestations réalisées
- Présentation des besoins de renouvellement
- Faire un état du patrimoine (visible et enterré)
- Faire un point sur le compte de renouvellement
- Programmer la répartition des travaux pour l'année suivante

- Suivi d'activité

6.2.3- *Eléments pour le rapport annuel sur le prix et la qualité du service*

Le Titulaire remettra annuellement un rapport d'activité.

Afin de permettre au représentant de la Collectivité la production du rapport annuel sur le prix et la qualité du service public prévu à l'article L.2224-5 du Code général des Collectivités territoriales, le Titulaire fournit, avant le 15 avril suivant la clôture de l'exercice, un récapitulatif sur l'année écoulée des éléments d'informations réalisés afin que la Collectivité puisse réaliser le Rapport sur le Prix et la Qualité de Service.

Les éléments à fournir sont produits également sous un format informatique défini par la Collectivité (word et/ou excel).

Bordereau des travaux sur canalisations, branchements et ouvrages accessoires

| | DESIGNATION | UNITE | Quantité estimative | Prix unitaires (en € HT) | Total |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|----------------------------------------|-------------------|
| I- EXPLOITATION | | | | | |
| ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES OUVRAGES | | | | | - € |
| 1 - A | CHAFFOIS | Unité | 1 | Pas de proposition | |
| 1 - C | DOMMARTIN | Unité | 1 | Pas de proposition | |
| LAVAGE DES RESERVOIRS | | | | | 1 250,00 € |
| 2 - A | CHAFFOIS | Unité | 1 | 750 | 750,00 € |
| 2 - C | DOMMARTIN | Unité | 1 | 500 | 500,00 € |
| EXPLOITATION DU RESEAU | | | | | - € |
| 3 - A | CHAFFOIS | Unité | 1 | Application des prix au BPU uniquement | |
| 3 - C | DOMMARTIN | Unité | 1 | | |
| 3 - F | HOUTAUD | Unité | 1 | | |
| RELEVÉ DES COMPTEURS | | | | | 1 750,00 € |
| 4 - A | CHAFFOIS | Unité | 1 | 600 | 600,00 € |
| 4 - C | DOMMARTIN | Unité | 1 | 550 | 550,00 € |
| 4 - F | HOUTAUD | Unité | 1 | 600 | 600,00 € |
| ENTRETIEN DES POTEAUX INCENDIE | | | | | - € |
| 5 - A | CHAFFOIS | Unité | 1 | Pas de proposition | |
| 5 - C | DOMMARTIN | Unité | 1 | Pas de proposition | |
| 5 - F | HOUTAUD | Unité | 1 | Pas de proposition | |
| COMMUNICATION ET TRANSPARENCE | | | | | - € |
| 6 - A | CHAFFOIS | Unité | 1 | Pas de proposition | |
| 6 - C | DOMMARTIN | Unité | 1 | Pas de proposition | |
| 6 - F | HOUTAUD | Unité | 1 | Pas de proposition | |
| II - RECHERCHE ET REPARATIONS DE FUITE | | | | | |
| 1 - RECHERCHE DE FUITE | | | | | |
| II-1 | Recherche de fuites par équipement de corrélation acoustique | km | 10 | 500 | 5 000,00 € |
| 2 - LOCALISATION DES RESEAUX | | | | | |
| II-2 | <p>Localisation des réseaux souterrains par des techniques de terrassement mécaniques et manuelles</p> <p>Ce prix rémunère les terrassements exécutés mécaniquement, semi manuellement et manuellement pour la recherche et la localisation de réseau enterré. Il s'applique aux terrassements situés au dessus de la génératrice supérieure du réseau jusqu'à sa découverte.</p> <p>Ce prix comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble des démarches préalables (D.I.C.T., arrêté de voirie...) et des dispositions réglementaires concernant notamment la signalisation et la sécurité du chantier, - l'analyse des éléments fournis par le Maître d'œuvre dans le C.C.T.P., - des réponses aux D.I.C.T. et de l'étude in situ permettant d'inventorier et de localiser les indices visibles (affleurements) d'ouvrages présents mais aussi les indices de voirie, - l'analyse des risques potentiels (intersections entre le fuseau du réseau et le fuseau de la technique de terrassement, nature de sol, environnement), - les sujétions nécessaires pour éviter la décompression du terrain, - l'amenée et le rempliment des moyens matériels et humains, - les mesures de protection du personnel intervenant et les mesures de protection environnementales, - les terrassements quelle que soit la technique utilisée et son adaptation dans les zones à risques potentiels, et notamment les frais liés à l'utilisation de techniques manuelles non agressives telles que lances, pioches à air, aspiratrices excavatrices pour découvrir la génératrice supérieure des ouvrages sensibles, - les sujétions nécessaires pour éviter la décompression du terrain, - toutes les sujétions relatives à la présence d'autres réseaux, - le blindage éventuel, - la protection contre les eaux de toutes natures pendant l'exécution des terrassements, - le chargement, le transport et le déchargement des produits sur les plate formes destockage provisoire (y compris tous les frais afférents liés au stockage provisoire et à la constitution des plateformes) - la dépose soignée et le stockage provisoire des éléments de protection en place (coquilles, dalles de protection...) - le recouvrement provisoire de l'excavation par une plaque en acier ou son entouragage par des clôtures afin de prévenir tout danger pour les usagers - les sujétions relatives à la remise en place des protections cathodiques ou de tout autre accessoire de l'ouvrage, - l'établissement d'un compte-rendu contradictoirement avec le maître d'ouvrage du parfait état du réseau et de ses protections avant remblaiement, la remise en état définitive. <p>Ces terrassements ne seront exécutés qu'après accord préalable du Maître d'ouvrage</p> <p>Profondeur de fouille inférieure ou égale à 1,30 m</p> | ml | 0 | Pas de proposition | |
| 3 - REPARATION FUITE (CANALISATION) | | | | | |
| II-3 | <p>Réparation d'une fuite sur canalisation</p> <p>Ce prix rémunère les terrassements exécutés mécaniquement, semi manuellement et manuellement pour la recherche et la localisation de réseau enterré. Il s'applique aux terrassements situés au dessus de la génératrice supérieure du réseau jusqu'à sa découverte. Ce prix comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble des démarches préalables (D.I.C.T., arrêté de voirie...) et des dispositions réglementaires concernant notamment la signalisation et la sécurité du chantier - l'analyse des éléments fournis par le Maître d'œuvre dans le C.C.T.P., - des réponses aux D.I.C.T. et de l'étude in situ permettant d'inventorier et de localiser les indices visibles (affleurements) d'ouvrages présents mais aussi les indices de voirie, - l'analyse des risques potentiels (intersections entre le fuseau du réseau et le fuseau de la technique de terrassement, nature de sol, environnement), - les sujétions nécessaires pour éviter la décompression du terrain, - l'amenée et le rempliment des moyens matériels et humains, - les mesures de protection du personnel intervenant et les mesures de protection environnementales, - les terrassements quelle que soit la technique utilisée et son adaptation dans les zones à risques potentiels, et notamment les frais liés à l'utilisation de techniques manuelles non agressives telles que lances, pioches à air, aspiratrices excavatrices pour découvrir la génératrice supérieure des ouvrages sensibles, - les sujétions nécessaires pour éviter la décompression du terrain, - toutes les sujétions relatives à la présence d'autres réseaux, - le blindage éventuel, - la protection contre les eaux de toutes natures pendant l'exécution des terrassements, - le chargement, le transport et le déchargement des produits sur les plateformes destockage provisoire (y compris tous les frais afférents liés au stockage provisoire et à la constitution des plateformes) - la dépose soignée et le stockage provisoire des éléments de protection en place (coquilles, dalles de protection...) - le recouvrement provisoire de l'excavation par une plaque en acier ou son entouragage par des clôtures afin de prévenir tout danger pour les usagers - les sujétions relatives à la remise en place des protections cathodiques ou de tout autre accessoire de l'ouvrage, - l'établissement d'un compte-rendu contradictoirement avec le maître d'ouvrage du parfait état du réseau et de ses protections avant remblaiement, la remise en état définitive. <p>Ces terrassements ne seront exécutés qu'après accord préalable du Maître d'ouvrage. Fourniture des pièces selon les précautions de l'Annexe 4 du CCTP.</p> <p>La consignation du réseau</p> <p>La découpe et l'enlèvement par tout moyen des parties de la conduite à remplacer</p> <p>La fourniture et la mise en œuvre des pièces nécessaires à la réparation de la conduite, jusqu'à DN400 mm</p> <p>La remise en service du réseau</p> <p>Cette prestation est un forfait rémunéré au ml de fouille de la conduite principale, quel que soit la nature du sol.</p> | | | | - € |
| II-3-1 | DN jusqu'à 200 mm | Unité | 3 | 850 | 2 550,00 € |
| II-3-2 | DN 200 - 300 mm | Unité | 1 | 900 | 900,00 € |
| II-3-3 | DN 300 - 400 mm | Unité | 1 | 950 | 950,00 € |
| II-3-4 | DN supérieur à 400 mm | Unité | 0 | 1000 | - € |
| II-4 | <p>Renouvellement de branchements existants de toute nature avec tranchée</p> <p>Ce prix intègre les mêmes précautions que celles citées en II-3 avec des conduites en PE</p> <p>Ce prix s'applique aux reprises de branchements avec tranchée et comprend les modalités de terrassements, amenée et replis du matériel, découpe des enrobés, terrassement, évacuation des déblais en décharge, tirage de la conduite existante (quelle que soit la technique) et remplacement par une conduite PEHD Bande bleue, toutes sujétions de réalisation aux interfaces avec le domaine public, les travaux de remblaiement, de réalisation des réfections de toute nature.</p> <p>Forfait pour une longueur maximale de 10 ml. Fourniture des pièces selon les précautions de l'Annexe 4 du CCTP.</p> <p>distingué la longueur et le besoin d'installer</p> | Unité | 2 | 1500 | 3 000,00 € |
| II-4-1 | Plus-value au forfait pour ml supplémentaire | ml | 0 | 150 | - € |

Bordereau des travaux sur canalisations, branchements et ouvrages accessoires

| | DESIGNATION | UNITE | Quantité estimative | Prix unitaires (en € HT) | Total |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|-----------------------------|----------|
| II-4.2 | Plus-value au forfait pour la mise en place d'un regard béton 1000*1000 en limite de propriété pour le compteur | Unité | 1 | 800 | 800,00 € |
| II-4.3 | Plus-value au forfait pour la mise en place d'un regard béton 1200*1200 en limite de propriété pour le compteur | Unité | 0 | 1200 | - € |
| II-4.4 | Plus-value au forfait pour la mise en place d'un regard béton 1500*1500 en limite de propriété pour le compteur | Unité | 0 | 1700 | - € |
| III- AUTRES PRESTATIONS | | | | | |
| III-1 | Mise à disposition de personnel de 06 h 00 à 22 h 00 (hors WE et jours fériés) pour un technicien ou un électromécanicien | heure | 0 | Pas de proposition | |
| III-2 | Mise à disposition de personnel de 06 h 00 à 22 h 00 (hors WE et jours fériés) pour un agent de réseau | heure | 0 | 40 | - € |
| III-3 | Mise à disposition de personnel de 22 h 00 à 06 h 00 (y compris WE et jours fériés) pour un technicien ou un électromécanicien | heure | 0 | Pas de proposition | |
| III-4 | Mise à disposition de personnel de 22 h 00 à 06 h 00 (y compris WE et jours fériés) pour un agent de réseau | heure | 0 | 90 | - € |
| III-5 | Relève des compteurs demandés par le service facturation (demandes spécifiques hors prestations prévues au Chapitre I) | Unité | 10 | 30 | 300,00 € |
| III-6 | Mise à niveau d'une bouche à clé | Unité | 1 | 100 | 100,00 € |
| III-8 | Mise à niveau d'un regard | Unité | 1 | 450 | 450,00 € |
| III-8 | Renouvellement d'un compteur avec tête émettrice sans modification | Unité | 10 | 35 | 350,00 € |
| III-8b | Renouvellement d'un compteur avec tête émettrice avec déplacement du réducteur de pression | Unité | 10 | 90 | 900,00 € |
| III-9 | Poteau Incendie : remplacement des joints | Unité | 1 | 40 | 40,00 € |
| III-10 | Poteau Incendie : remplacement d'un bouchon | Unité | 1 | 60 | 60,00 € |
| III-11 | Poteau Incendie : peinture et numérotation | Unité | 0 | 70 | - € |
| III-12 | Poteau Incendie : renouvellement complet | Unité | 0 | 1450 | - € |
| TOTAL | | | | | |

Date
Signature du SIED et cachet

Affaire n°27 : Fourniture d'enrobés à chaud - Groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier et la Communauté de Communes du Grand Pontarlier

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Pour répondre aux exigences d'entretien du réseau routier communal et des voiries des ZAE intercommunales, la Ville de Pontarlier et la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP) ont recours à l'utilisation d'enrobés à chaud issus de produits raffinés de pétrole.

Afin de permettre aux 2 entités susvisées de bénéficier d'économies d'échelle et de mutualiser les procédures de passation des marchés pour en faciliter la gestion, il est envisagé la constitution d'un groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier et la CCGP en application des articles L.2113-6 à L.2113-8 du Code de la commande publique.

A cet effet, une convention constitutive de groupement de commandes, dont le projet est annexé à la présente délibération, sera signée entre les deux collectivités. Cette convention définira les modalités de fonctionnement, la participation financière de chaque entité et désignera la Ville de Pontarlier en qualité de coordonnateur chargé de s'assurer de la passation du contrat.

L'accord-cadre portera sur la réalisation des prestations suivantes :

- **Fourniture d'enrobés à chaud**

Les montants maximaux en € HT sont les suivants :

| Entités | Période initiale 01/01/2024 au 31/12/2024 | 1 ^{ère} période de reconduction | 2 ^{de} période de reconduction | 3 ^{ème} période de reconduction | TOTAL |
|--------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| | | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | 01/01/2027 au 31/12/2027 | |
| Pontarlier | 70 000.00 | 70 000.00 | 70 000.00 | 70 000.00 | 280 000.00 |
| CCGP | 30 000.00 | 30 000.00 | 30 000.00 | 30 000.00 | 120 000.00 |
| TOTAL | 100 000.00 | 100 000.000 | 100 000.000 | 100 000.000 | 400 000.00 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est de 400 000 € HT.

L'accord cadre sera conclu pour une période initiale allant de la notification du marché jusqu'au 31 décembre 2024. Il pourra être reconduit par période successive de 1 an pour une durée maximale de reconduction de 3 ans, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2027.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur à la fin de chaque période.

La Commission Technique a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 15 mars 2023.

Monsieur LOUVRIER donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Accepte la création du groupement de commandes pour l'enrobé à chaud entre la Ville de Pontarlier et la Communauté de Communes du Grand Pontarlier ;
- Valide la convention constitutive du groupement de commandes ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention constitutive du groupement ainsi que tout autre document afférent à l'exécution de cette procédure.

Convention constitutive d'un groupement de commandes

Passation de l'accord-cadre relatif à la fourniture d'enrobés à chaud de la Ville de Pontarlier et de la CCGP

Entre

La Ville de Pontarlier
56 rue de la République
BP 259
25304 PONTARLIER

Représentée par son Maire, Monsieur Patrick GENRE, autorisé par délibération en date du 3 avril 2023

Et

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier
22 rue Pierre Déchanet
BP 49
25301 PONTARLIER Cedex

Représentée par son Vice-Président, Monsieur Yves LOUVRIER, autorisée par délibération en date du 5 avril 2023

Préambule :

En vue de permettre aux deux entités sus visées de bénéficier d'économies d'échelles et de mutualiser les procédures de passation des contrats pour en faciliter la gestion, le souhait est de constituer un groupement de commandes, en application des articles L2113-6 à L2113-8 du code de la commande publique.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de créer un groupement de commandes entre les deux entités permettant, à l'issue d'une mise en concurrence portée par le Coordonnateur du groupement, de conclure un accord-cadre à bons de commande portant sur **la fourniture d'enrobés à chaud**.

Celui-ci sera conclu pour une période initiale allant du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2024 et pourra être reconduit trois fois pour une période de 1 an, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2027.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur avant la fin de chaque période.

Les montants maximaux HT sont les suivants

| Entités | Période initiale | 1 ^{ère} période de reconduction | 2 nd e période de reconduction | 3 ^{ème} période de reconduction | TOTAL |
|--------------|--------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|
| | 01/01/2024 au 31/12/2024 | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | 01/01/2027 au 31/12/2027 | |
| Pontarlier | 70 000.00 | 70 000.00 | 70 000.00 | 70 000.00 | 280 000.00 |
| CCGP | 30 000.00 | 30 000.00 | 30 000.00 | 30 000.00 | 120 000.00 |
| TOTAL | 100 000.00 | 100 000.000 | 100 000.000 | 100 000.000 | 400 000.00 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est de 400 000 € HT.

Article 2 : Règles applicables au groupement et engagement de chaque membre

Le groupement est soumis pour les procédures de passation des marchés publics au respect de l'intégralité des règles applicables aux collectivités locales établies par le Code de la commande publique.

Article 3 – Modalités organisationnelles du groupement de commandes :

Les membres du groupement désignent la Ville de Pontarlier comme coordonnateur mandataire du groupement de commandes. Le coordonnateur aura la qualité de pouvoir adjudicateur soumis au Code de la commande publique.

Le coordonnateur est chargé de signer et de notifier l'accord-cadre visé à l'article 1 de la présente convention.

La Ville de Pontarlier est chargée de la gestion des procédures de passation de l'accord-cadre. A ce titre, elle doit organiser l'ensemble de la procédure :

- centralise les besoins des cocontractants,
- choisit la procédure de passation à mettre en œuvre,
- rédige le dossier de consultation des entreprises,
- organise l'ensemble des opérations de sélection des candidats et de choix des offres,
- informe les candidats retenus et non retenus,
- signe le marché au nom des membres du groupement ;
- notifie le marché à l'attributaire ;
- signe le ou les avenants au nom des membres du groupement ;
- notifie le ou les avenants aux titulaires.

Chaque membre devra transmettre au coordonnateur toutes les informations nécessaires pour la préparation du dossier de consultation.

Article 4 – Exécution du marché découlant du groupement de commandes :

Afin de faciliter la gestion du groupement et des prestations, les membres conviennent que l'intégralité des prestations entrant dans le périmètre du groupement de commandes, est prise en charge par **chacun des membres pour ce qui concerne leurs besoins propres**.

Chaque entité devra, pour ses propres besoins :

- émettre les bons de commandes ;
- veiller au respect des modalités de livraison des articles commandés,
- provoquer les opérations de réception ;
- émettre des réserves si besoin ;
- viser les factures.

Concernant l'exécution financière de l'accord-cadre, chaque entité sera directement responsable du paiement des livraisons effectuées pour son compte.

Article 5 : Choix du titulaire

S'agissant d'un marché passé sur appel d'offres, la Commission d'appel d'offres sera celle du coordonnateur du groupement.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à sa date de transmission au contrôle de légalité.
La durée de la convention est assujettie à la réalisation de l'accord-cadre et prendra fin après sa parfaite exécution.

Article 7 : Dispositions financières

La Ville de Pontarlier, en tant que coordonnateur du groupement, assure le financement des frais matériels exposés par le groupement, notamment :

- les frais relatifs à la publication des Avis d'Appel Public à la concurrence
- les frais liés à la mise en ligne des pièces du marché,
- les éventuels frais de reproduction et d'envoi des dossiers,
- les frais de gestions administratives des marchés.

Le coordonnateur assure ses missions à titre gracieux vis-à-vis des autres membres du groupement et prend en charge les frais liés au fonctionnement du groupement (reprographie, publicité...).

Article 8 : Modification

La présente convention pourra être modifiée par avenant sans qu'il puisse être porté atteinte à son objet.

Article 9 : Retrait

Aucun retrait ne sera possible avant la conclusion de l'accord-cadre, chaque membre du groupement étant engagé à hauteur de ses propres besoins, tels qu'il les a préalablement définis.

Article 10 : Représentation en justice

Les membres du groupement donnent mandat à la Ville de Pontarlier pour les représenter vis à vis des cocontractants et des tiers à l'occasion de tout litige né de la passation de l'accord-cadre.

Article 11 : Règlement des litiges

Les litiges qui pourraient naître de l'application de la présente convention sont de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon.

Toutefois, au préalable de toute action en justice, les membres du groupement s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend relatif à la présente convention.

Etablie en 2 exemplaires originaux,

Pontarlier, le
Pour la Ville de Pontarlier
Le Maire,

Patrick GENRE

Pontarlier, le
Pour la Communauté de Communes
du Grand Pontarlier
Le Vice-Président,

Yves LOUVRIER

Affaire n°28 : Fourniture et livraison de sel de déneigement - groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier et Communauté de Communes du Grand Pontarlier

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Pour l'exécution du plan viabilité hivernale, la Ville de Pontarlier et la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP) ont recours à l'utilisation de sel de déneigement dans des quantités variables et peu prévisibles en fonction de la rigueur des conditions climatiques.

Afin de permettre aux 2 entités susvisées de bénéficier d'économies d'échelle et de mutualiser les procédures de passation des marchés pour en faciliter la gestion, il est envisagé la constitution d'un groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier et la CCGP en application des articles L.2113-6 à L.2113-8 du Code de la commande publique.

A cet effet, une convention constitutive de groupement de commandes, dont le projet est annexé à la présente délibération, sera signée entre les deux collectivités. Cette convention définira les modalités de fonctionnement, la participation financière de chaque entité et désignera la Ville de Pontarlier en qualité de coordonnateur chargé de s'assurer de la passation du contrat.

L'accord-cadre portera sur la réalisation des prestations suivantes :

- **Fourniture et livraison de sel de déneigement**

Les montants maximaux en € HT sont les suivants :

| Entités | Période initiale 01/01/2024 au 31/12/2024 | 1 ^{ère} période de reconduction | 2 nd e période de reconduction | TOTAL |
|--------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| | | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | |
| Pontarlier | 57 000.00 | 57 000.00 | 57 000,00 | 171 000.00 |
| CCGP | 13 000.00 | 13 000.00 | 13 000.00 | 39 000.00 |
| TOTAL | 70 000.00 | 70 000.000 | 70 000.00 | 210 000.00 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est de 210 000 € HT.

L'accord cadre sera conclu pour une période initiale allant de la notification du marché jusqu'au 31 décembre 2024. Il pourra être reconduit par période successive de 1 an pour une durée maximale de reconduction de 2 ans, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2026.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur à la fin de chaque période.

La Commission Technique a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 15 mars 2023.

Monsieur LOUVRIER donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Accepte la création du groupement de commandes pour la fourniture et la livraison de sel de déneigement entre la Ville de Pontarlier et la Communauté de Communes du Grand Pontarlier ;
- Valide la convention constitutive du groupement de commandes ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention constitutive du groupement ainsi que tout autre document afférent à l'exécution de cette procédure.

Convention constitutive d'un groupement de commandes

Passation de l'accord-cadre pour la fourniture et la livraison de sel de déneigement entre la Ville de Pontarlier et la CCGP

Entre

La Ville de Pontarlier
56 rue de la République
BP 259
25304 PONTARLIER

Représentée par son Maire, Monsieur Patrick GENRE, autorisé par délibération en date 3 avril 2023

Et

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier
22 rue Pierre Déchanet
BP 49
25301 PONTARLIER Cedex

Représentée par son Vice-Président, Monsieur Yves LOUVRIER, autorisée par délibération en date 5 avril 2023

Préambule :

En vue de permettre aux deux entités sus visées de bénéficier d'économies d'échelles et de mutualiser les procédures de passation des contrats pour en faciliter la gestion, le souhait est de constituer un groupement de commandes, en application des articles L2113-6 à L2113-8 du code de la commande publique.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de créer un groupement de commandes entre les deux entités permettant, à l'issue d'une mise en concurrence portée par le Coordonnateur du groupement, de conclure un accord-cadre à bons de commande portant sur **la fourniture et la livraison de sel de déneigement**.

Celui-ci sera conclu pour une période initiale allant du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2024 et pourra être reconduit deux fois pour une période de 1 an, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2026.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur avant la fin de chaque période.

Les montants maximaux HT sont les suivants

| Entités | Période initiale 01/01/2024 au 31/12/2024 | 1 ^{ère} période de reconduction | 2 ^{de} période de reconduction | TOTAL |
|--------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| | | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | |
| Pontarlier | 57 000.00 | 57 000.00 | 57 000,00 | 171 000.00 |
| CCGP | 13 000.00 | 13 000.00 | 13 000.00 | 39 000.00 |
| TOTAL | 70 000.00 | 70 000.000 | 70 000.00 | 210 000.00 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est de 210 000 € HT.

Article 2 : Règles applicables au groupement et engagement de chaque membre

Le groupement est soumis pour les procédures de passation des marchés publics au respect de l'intégralité des règles applicables aux collectivités locales établies par le Code de la commande publique.

Article 3 – Modalités organisationnelles du groupement de commandes :

Les membres du groupement désignent la Ville de Pontarlier comme coordonnateur mandataire du groupement de commandes. Le coordonnateur aura la qualité de pouvoir adjudicateur soumis au Code de la commande publique.

Le coordonnateur est chargé de signer et de notifier l'accord-cadre visé à l'article 1 de la présente convention.

La Ville de Pontarlier est chargée de la gestion des procédures de passation de l'accord-cadre. A ce titre, elle doit organiser l'ensemble de la procédure :

- centralise les besoins des cocontractants,
- choisit la procédure de passation à mettre en œuvre,
- rédige le dossier de consultation des entreprises,
- organise l'ensemble des opérations de sélection des candidats et de choix des offres,
- informe les candidats retenus et non retenus,
- signe le marché au nom des membres du groupement ;
- notifie le marché à l'attributaire.
- signe le ou les avenants au nom des membres du groupement ;
- notifie le ou les avenants aux titulaires.

Chaque membre devra transmettre au coordonnateur toutes les informations nécessaires pour la préparation du dossier de consultation.

Article 4 – Exécution du marché découlant du groupement de commandes :

Afin de faciliter la gestion du groupement et des prestations, les membres conviennent que l'intégralité des prestations entrant dans le périmètre du groupement de commandes, est prise en charge par **chacun des membres pour ce qui concerne leurs besoins propres.**

Chaque entité devra, pour ses propres besoins :

- émettre les bons de commandes ;
- veiller au respect des modalités de livraison des articles commandés,

- provoquer les opérations de réception ;
- émettre des réserves si besoin ;
- viser les factures.

Concernant l'exécution financière de l'accord-cadre, chaque entité sera directement responsable du paiement des livraisons effectuées pour son compte.

Article 5 : Choix du titulaire

S'agissant d'un marché à procédure adaptée, il n'y a pas lieu de réunir la Commission d'Appel d'Offres.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à sa date de transmission au contrôle de légalité.
La durée de la convention est assujettie à la réalisation de l'accord-cadre et prendra fin après sa parfaite exécution.

Article 7 : Dispositions financières

La Ville de Pontarlier, en tant que coordonnateur du groupement, assure le financement des frais matériels exposés par le groupement, notamment :

- les frais relatifs à la publication des Avis d'Appel Public à la concurrence
- les frais liés à la mise en ligne des pièces du marché,
- les éventuels frais de reproduction et d'envoi des dossiers,
- les frais de gestions administratives des marchés.

Le coordonnateur assure ses missions à titre gracieux vis-à-vis des autres membres du groupement et prend en charge les frais liés au fonctionnement du groupement (reprographie, publicité...).

Article 8 : Modification

La présente convention pourra être modifiée par avenant sans qu'il puisse être porté atteinte à son objet.

Article 9 : Retrait

Aucun retrait ne sera possible avant la conclusion de l'accord-cadre, chaque membre du groupement étant engagé à hauteur de ses propres besoins, tels qu'il les a préalablement définis.

Article 10 : Représentation en justice

Les membres du groupement donnent mandat à la Ville de Pontarlier pour les représenter vis à vis des cocontractants et des tiers à l'occasion de tout litige né de la passation de l'accord-cadre.

Article 11 : Règlement des litiges

Les litiges qui pourraient naître de l'application de la présente convention sont de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon.

Toutefois, au préalable de toute action en justice, les membres du groupement s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend relatif à la présente convention.

Etablie en 2 exemplaires originaux,

Pontarlier, le
Pour la Ville de Pontarlier
Le Maire,

Patrick GENRE

Pontarlier, le
Pour la Communauté de Communes
du Grand Pontarlier
Le Vice-Président,

Yves LOUVRIER

Affaire n°29 : Fourniture et pose d'enduits routiers, avec mise en place de signalisation et balayage de chantier - Groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, les communes de Dommartin, Houtaud et les Verrières de Joux

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Pour répondre aux exigences d'entretien des réseaux routiers communal et intercommunal, la Ville de Pontarlier, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP) et les communes de Dommartin, Houtaud et les Verrières de Joux ont recours à des prestataires de services pour la fourniture et pose d'enduits routiers avec mise en place de signalisation et balayage de chantier.

Afin de permettre aux 5 entités susvisées de bénéficier d'économies d'échelle et de mutualiser les procédures de passation des marchés pour en faciliter la gestion, il est envisagé la constitution d'un groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier, la CCGP et les communes de Dommartin, Houtaud et les Verrières de Joux, en application des articles L.2113-6 à L.2113-8 du Code de la commande publique.

A cet effet, une convention constitutive de groupement de commandes, dont le projet est annexé à la présente délibération, sera signée entre les cinq collectivités. Cette convention définira les modalités de fonctionnement, la participation financière de chaque entité et désignera la Ville de Pontarlier en qualité de coordonnateur chargé de s'assurer de la passation du contrat.

L'accord-cadre portera sur la réalisation des prestations suivantes :

- **Fourniture et pose d'enduit routier avec signalisation et balayage de chantier**

Les montants maximaux en € HT sont les suivants :

| Entités | Période initiale 01/01/2024 au 31/12/2024 | 1 ^{ère} période de reconduction | 2 nd e période de reconduction | 3 ^{ème} période de reconduction | TOTAL |
|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| | | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | 01/01/2027 au 31/12/2027 | |
| Pontarlier | 50 000.00 | 50 000.00 | 50 000.00 | 50 000.00 | 200 000.00 |
| CCGP | 3 000.00 | 3 000.00 | 3 000.00 | 3 000.00 | 12 000.00 |
| Dommartin | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 40 000.00 |
| Houtaud | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 40 000.00 |
| Les Verrières de Joux | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 40 000.00 |
| TOTAL | 83 000.00 | 83 000.00 | 83 000.00 | 83 000.00 | 332 000.00 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est 332 000 € HT.

L'accord cadre sera conclu pour une période initiale allant de la notification du marché jusqu'au 31 décembre 2024. Il pourra être reconduit par période successive de 1 an pour une durée maximale de reconduction de 3 ans, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2027.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur à la fin de chaque période.

La Commission Technique a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 15 mars 2023.

Monsieur LOUVRIER donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Accepte la création du groupement de commandes pour la fourniture et pose d'enduits routiers, avec mise en place de signalisation et balayage de chantier entre la Ville de Pontarlier, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et les communes de Dommartin, Houtaud et les Verrières de Joux ;
- Valide la convention constitutive du groupement de commandes ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention constitutive du groupement ainsi que tout autre document afférent à l'exécution de cette procédure.

Convention constitutive d'un groupement de commandes

Passation de l'accord-cadre relatif aux prestations de fourniture et pose d'enduits routiers, avec mise en place de signalisation et balayage de chantier entre la Ville de Pontarlier, la CCGP et les Communes de Dommartin, de Houtaud et des Verrières de Joux

Entre

La Ville de Pontarlier
56 rue de la République
BP 259
25304 PONTARLIER

Représentée par son Maire, Monsieur Patrick GENRE, autorisé par délibération en date du 3 avril 2023

Et

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier
22 rue Pierre Déchanet
BP 49
25301 PONTARLIER Cedex

Représentée par son Vice-Président, Monsieur Yves LOUVRIER, autorisée par délibération en date du 5 avril 2023

Et

La commune de Dommartin
6, rue de l'Ecole
25300 DOMMARTIN

Représentée par son Maire, Monsieur Laurent FAVRE, autorisé par délibération en date du (xxxxx)

Et

La commune de Houtaud
30 ter, Grande rue
25300 HOUTAUD

Représentée par son Maire, Madame Karine Pontarlier, autorisé par délibération en date du (xxxx)

Et

La commune des Verrières de Joux
17, rue de Franche Comté
25300 LES VERRIERES DE JOUX

Représentée par son Maire, Monsieur Jean-Luc FAIVRE, autorisé par délibération en date (xxxx)

Préambule :

En vue de permettre aux cinq entités sus visées de bénéficier d'économies d'échelles et de mutualiser les procédures de passation des contrats pour en faciliter la gestion, le souhait est de constituer un groupement de commandes, en application des articles L2113-6 à L2113-8 du code de la commande publique.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de créer un groupement de commandes entre les cinq entités permettant, à l'issue d'une mise en concurrence portée par le Coordonnateur du groupement, de conclure un accord-cadre à bons de commande portant sur la fourniture et pose d'émulsion routière, avec mise en place de la signalisation et balayage du chantier.

Celui-ci sera conclu pour une période initiale allant du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2024 et pourra être reconduit trois fois pour une période de 1 an, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2027.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur avant la fin de chaque période.

Les montants maximaux HT sont les suivants

| Entités | Période initiale 01/01/2024 au 31/12/2024 | 1 ^{ère} période de reconduction | 2 nd e période de reconduction | 3 ^{ème} période de reconduction | TOTAL |
|-----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| | | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | 01/01/2027 au 31/12/2027 | |
| Pontarlier | 50 000.00 | 50 000.00 | 50 000.00 | 50 000.00 | 200 000.00 |
| CCGP | 3 000.00 | 3 000.00 | 3 000.00 | 3 000.00 | 12 000.00 |
| Dommartin | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 40 000.00 |
| Houtaud | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 40 000.00 |
| Les Verrières de Joux | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 10 000.00 | 40 000.00 |
| TOTAL | 83 000.00 | 83 000.00 | 83 000.00 | 83 000.00 | 332 000.00 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est de 332 000 € ht.

Article 2 : Règles applicables au groupement et engagement de chaque membre

Le groupement est soumis pour les procédures de passation des marchés publics au respect de l'intégralité des règles applicables aux collectivités locales établies par le Code de la commande publique.

Article 3 – Modalités organisationnelles du groupement de commandes :

Les membres du groupement désignent la Ville de Pontarlier comme coordonnateur mandataire du groupement de commandes. Le coordonnateur aura la qualité de pouvoir adjudicateur soumis au Code de la commande publique.

Le coordonnateur est chargé de signer et de notifier l'accord-cadre visé à l'article 1 de la présente convention.

La Ville de Pontarlier est chargée de la gestion des procédures de passation de l'accord-cadre. A ce titre, elle doit organiser l'ensemble de la procédure :

- centralise les besoins des cocontractants,
- choisit la procédure de passation à mettre en œuvre,
- rédige le dossier de consultation des entreprises,
- organise l'ensemble des opérations de sélection des candidats et de choix des offres,
- informe les candidats retenus et non retenus,
- signe le marché au nom des membres du groupement ;
- notifie le marché à l'attributaire.
- signe le ou les avenants au nom des membres du groupement ;
- notifie le ou les avenants aux titulaires.

Chaque membre devra transmettre au coordonnateur toutes les informations nécessaires pour la préparation du dossier de consultation.

Article 4 – Exécution du marché découlant du groupement de commandes :

Afin de faciliter la gestion du groupement et des prestations, les membres conviennent que l'intégralité des prestations entrant dans le périmètre du groupement de commandes, est prise en charge par **chacun des membres pour ce qui concerne leurs besoins propres.**

Chaque entité devra, pour ses propres besoins :

- émettre les bons de commandes ;
- veiller au respect des modalités de livraison des articles commandés,
- provoquer les opérations de réception ;
- émettre des réserves si besoin ;
- viser les factures.

Concernant l'exécution financière de l'accord-cadre, chaque entité sera directement responsable du paiement des livraisons effectuées pour son compte.

Article 5 : Choix du titulaire

S'agissant d'un marché passé sur appel d'offres, la Commission d'appel d'offres sera celle du coordonnateur du groupement.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à sa date de transmission au contrôle de légalité.

La durée de la convention est assujettie à la réalisation de l'accord-cadre et prendra fin après sa parfaite exécution.

Article 7 : Dispositions financières

La Ville de Pontarlier, en tant que coordonnateur du groupement, assure le financement des frais matériels exposés par le groupement, notamment :

- les frais relatifs à la publication des Avis d'Appel Public à la concurrence
- les frais liés à la mise en ligne des pièces du marché,
- les éventuels frais de reproduction et d'envoi des dossiers,
- les frais de gestions administratives des marchés.

Le coordonnateur assure ses missions à titre gracieux vis-à-vis des autres membres du groupement et prend en charge les frais liés au fonctionnement du groupement (reprographie, publicité...).

Article 8 : Modification

La présente convention pourra être modifiée par avenant sans qu'il puisse être porté atteinte à son objet.

Article 9 : Retrait

Aucun retrait ne sera possible avant la conclusion de l'accord-cadre, chaque membre du groupement étant engagé à hauteur de ses propres besoins, tels qu'il les a préalablement définis.

Article 10 : Représentation en justice

Les membres du groupement donnent mandat à la Ville de Pontarlier pour les représenter vis à vis des cocontractants et des tiers à l'occasion de tout litige né de la passation de l'accord-cadre.

Article 11 : Règlement des litiges

Les litiges qui pourraient naître de l'application de la présente convention sont de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon.

Toutefois, au préalable de toute action en justice, les membres du groupement s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend relatif à la présente convention.

Etablie en 5 exemplaires originaux,

Pontarlier, le
Pour la Ville de Pontarlier
Le Maire,

Pontarlier, le
Pour la Communauté de Communes
du Grand Pontarlier
Le Vice-Président,

Patrick GENRE

Yves LOUVRIER

Dommartin, le
Pour la Commune de Dommartin
Le Maire,

Houtaud, le
Pour la Commune d'Houtaud
Le Maire,

Laurent FAVRE

Karine PONTARLIER

Les Verrières de Joux, le
Pour la Commune de les Verrières de Joux
Le Maire,

Jean-Luc FAIVRE

Affaire n°30 : Fourniture et/ou pose de marquage au sol - Groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et les communes de Dommartin et les Verrières de Joux

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Pour répondre aux exigences d'entretien des réseaux routiers communal et intercommunal, la Ville de Pontarlier, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et les communes de Dommartin et les Verrières de Joux ont recours à des prestataires de services pour la fourniture et/ou pose de marquage routier.

Afin de permettre aux quatre entités susvisées de bénéficier d'économies d'échelle et de mutualiser les procédures de passation des marchés pour en faciliter la gestion, il est envisagé la constitution d'un groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier, la CCGP et les communes de Dommartin, et des Verrières de Joux, en application des articles L.2113-6 à L.2113-8 du Code de la commande publique.

A cet effet, une convention constitutive de groupement de commandes, dont le projet est annexé à la présente délibération, sera signée entre les quatre collectivités. Cette convention définira les modalités de fonctionnement, la participation financière de chaque entité et désignera la Ville de Pontarlier en qualité de coordonnateur chargé de s'assurer de la passation du contrat.

L'accord-cadre portera sur la réalisation des prestations suivantes :

- **Fourniture et/ou pose de marquage routier.**

Les montants maximaux en € HT sont les suivants :

| Entités | Période initiale 01/01/2024 au 31/12/2024 | 1 ^{ère} période de reconduction | 2 nd e période de reconduction | 3 ^{ème} période de reconduction | TOTAL |
|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| | | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | 01/01/2027 au 31/12/2027 | |
| Pontarlier | 42 000.00 | 42 000.00 | 42 000.00 | 42 000.00 | 168 000.00 |
| CCGP | 5 000.00 | 5 000.00 | 5 000.00 | 5 000.00 | 20 000.00 |
| Dommartin | 4 000.00 | 4 000.00 | 4 000.00 | 4 000.00 | 16 000.00 |
| Les Verrières de Joux | 2 000.00 | 2 000.00 | 2 000.00 | 2 000.00 | 8 000.00 |
| TOTAL | 53 000.00 | 53 000.00 | 53 000.00 | 53 000.00 | 212 000.00 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est de 212 000 € HT.

L'accord cadre sera conclu pour une période initiale allant de la notification du marché jusqu'au 31 décembre 2024. Il pourra être reconduit par période successive de 1 an pour une durée maximale de reconduction de 3 ans, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2027.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur à la fin de chaque période.

La Commission Technique a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 15 mars 2023.

Monsieur LOUVRIER donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Accepte la création du groupement de commandes pour la fourniture et/ou pose de marquage au sol entre la Ville de Pontarlier, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, et les communes de Dommartin et des Verrières de Joux ;
- Valide la convention constitutive du groupement de commandes ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention constitutive du groupement ainsi que tout autre document afférent à l'exécution de cette procédure.

Convention constitutive d'un groupement de commandes

Passation de l'accord-cadre relatif aux prestations de fourniture et/ou fourniture et pose de marquage au sol entre la Ville de Pontarlier, la CCGP et les Communes de Dommartin et des Verrières de Joux

Entre

La Ville de Pontarlier
56 rue de la République
BP 259
25304 PONTARLIER

Représentée par son Maire, Monsieur Patrick GENRE, autorisé par délibération en date du 3 avril 2023

Et

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier
22 rue Pierre Déchanet
BP 49
25301 PONTARLIER Cedex

Représentée par son Vice-Président, Monsieur Yves LOUVRIER, autorisée par délibération en date du 5 avril 2023

Et

La commune de Dommartin
6 rue de l'Ecole
25300 DOMMARTIN

Représentée par son Maire, Monsieur Laurent FAVRE, autorisé par délibération en date du
(xxxxxxxxxxxxxx)

Et

La commune des Verrières de Joux
17, rue de Franche Comté
25300 LES VERRIERES DE JOUX

Représentée par son Maire, Monsieur Jean-Luc FAIVRE, autorisé par délibération en date
(xxxxxxxxxxxxxx)

Préambule :

En vue de permettre aux quatre entités sus visées de bénéficier d'économies d'échelles et de mutualiser les procédures de passation des contrats pour en faciliter la gestion, le souhait est de constituer un groupement de commandes, en application des articles L2113-6 à L2113-8 du code de la commande publique.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de créer un groupement de commandes entre les quatre entités permettant, à l'issue d'une mise en concurrence portée par le Coordonnateur du groupement, de conclure un accord-cadre à bons de commande portant sur la fourniture et/ou fourniture et pose de marquage au sol.

Celui-ci sera conclu pour une période initiale allant du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2024 et pourra être reconduit trois fois pour une période de 1 an, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2027.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur avant la fin de chaque période.

Les montants maximaux HT sont les suivants

| Entités | Période initiale | 1 ^{ère} période de reconduction | 2 ^{de} période de reconduction | 3 ^{ème} période de reconduction | TOTAL |
|-----------------------|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|
| | 01/01/2024 au 31/12/2024 | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | 01/01/2027 au 31/12/2027 | |
| Pontarlier | 42 000.00 | 42 000.00 | 42 000.00 | 42 000.00 | 168 000.00 |
| CCGP | 5 000.00 | 5 000.00 | 5 000.00 | 5 000.00 | 20 000.00 |
| Dommartin | 4 000.00 | 4 000.00 | 4 000.00 | 4 000.00 | 16 000.00 |
| Les Verrières de Joux | 2 000.00 | 2 000.00 | 2 000.00 | 2 000.00 | 8 000.00 |
| TOTAL | 53 000.00 | 53 000.00 | 53 000.00 | 53 000.00 | 212 000.00 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est de 212 000.00 € ht.

Article 2 : Règles applicables au groupement et engagement de chaque membre

Le groupement est soumis pour les procédures de passation des marchés publics au respect de l'intégralité des règles applicables aux collectivités locales établies par le Code de la commande publique.

Article 3 – Modalités organisationnelles du groupement de commandes :

Les membres du groupement désignent la Ville de Pontarlier comme coordonnateur mandataire du groupement de commandes. Le coordonnateur aura la qualité de pouvoir adjudicateur soumis au Code de la commande publique.

Le coordonnateur est chargé de signer et de notifier l'accord-cadre visé à l'article 1 de la présente convention.

La Ville de Pontarlier est chargée de la gestion des procédures de passation de l'accord-cadre. A ce titre, elle doit organiser l'ensemble de la procédure :

- centralise les besoins des cocontractants,
- choisit la procédure de passation à mettre en œuvre,
- rédige le dossier de consultation des entreprises,
- organise l'ensemble des opérations de sélection des candidats et de choix des offres,

- informe les candidats retenus et non retenus,
- signe le marché au nom des membres du groupement ;
- notifie le marché à l'attributaire.
- signe le ou les avenants au nom des membres du groupement ;
- notifie le ou les avenants aux titulaires.

Chaque membre devra transmettre au coordonnateur toutes les informations nécessaires pour la préparation du dossier de consultation.

Article 4 – Exécution du marché découlant du groupement de commandes :

Afin de faciliter la gestion du groupement et des prestations, les membres conviennent que l'intégralité des prestations entrant dans le périmètre du groupement de commandes, est prise en charge par **chacun des membres pour ce qui concerne leurs besoins propres.**

Chaque entité devra, pour ses propres besoins :

- émettre les bons de commandes ;
- veiller au respect des modalités de livraison des articles commandés,
- provoquer les opérations de réception ;
- émettre des réserves si besoin ;
- viser les factures.

Concernant l'exécution financière de l'accord-cadre, chaque entité sera directement responsable du paiement des livraisons effectuées pour son compte.

Article 5 : Choix du titulaire

S'agissant d'un marché à procédure adaptée, il n'y a pas lieu de réunir la Commission d'Appel d'Offres.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à sa date de transmission au contrôle de légalité.

La durée de la convention est assujettie à la réalisation de l'accord-cadre et prendra fin après sa parfaite exécution.

Article 7 : Dispositions financières

La Ville de Pontarlier, en tant que coordonnateur du groupement, assure le financement des frais matériels exposés par le groupement, notamment :

- les frais relatifs à la publication des Avis d'Appel Public à la concurrence
- les frais liés à la mise en ligne des pièces du marché,
- les éventuels frais de reproduction et d'envoi des dossiers,
- les frais de gestions administratives des marchés.

Le coordonnateur assure ses missions à titre gracieux vis-à-vis des autres membres du groupement et prend en charge les frais liés au fonctionnement du groupement (reprographie, publicité...).

Article 8 : Modification

La présente convention pourra être modifiée par avenant sans qu'il puisse être porté atteinte à son objet.

Article 9 : Retrait

Aucun retrait ne sera possible avant la conclusion de l'accord-cadre, chaque membre du groupement étant engagé à hauteur de ses propres besoins, tels qu'il les a préalablement définis.

Article 10 : Représentation en justice

Les membres du groupement donnent mandat à la Ville de Pontarlier pour les représenter vis à vis des cocontractants et des tiers à l'occasion de tout litige né de la passation de l'accord-cadre.

Article 11 : Règlement des litiges

Les litiges qui pourraient naître de l'application de la présente convention sont de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon.

Toutefois, au préalable de toute action en justice, les membres du groupement s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend relatif à la présente convention.

Etablie en 4 exemplaires originaux,

Pontarlier, le
Pour la Ville de Pontarlier
Le Maire,

Pontarlier, le
Pour la Communauté de Communes
du Grand Pontarlier
Le Vice-Président,

Patrick GENRE

Yves LOUVRIER

Dommartin, le
Pour Dommartin
Le Maire,

Les Verrières de Joux, le
Pour la Commune des Verrières de Joux
Le Maire

Laurent FAVRE

Jean-Luc FAIVRE

Affaire n°31 : Fourniture de signalisation verticale - Groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et les communes des Verrières de Joux, Dommartin, Chaffois, La Cluse et Mijoux, Houtaud et Sainte Colombe

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Afin de permettre aux 8 entités susvisées de bénéficier d'économies d'échelle et de mutualiser les procédures de passation des marchés pour en faciliter la gestion, il est envisagé la constitution d'un groupement de commandes entre la Ville de Pontarlier, la CCGP et les Communes de Dommartin, Chaffois, La Cluse et Mijoux, Houtaud, les Verrières de Joux et Sainte Colombe en application des articles L.2113-6 à L.2113-8 du Code de la commande publique.

A cet effet, une convention constitutive de groupement de commandes, dont le projet est annexé à la présente délibération, sera signée entre les huit collectivités.

Cette convention définira les modalités de fonctionnement, la participation financière de chaque entité et désignera la Ville de Pontarlier en qualité de coordonnateur chargé de s'assurer de la passation du contrat.

L'accord-cadre portera sur la réalisation des prestations suivantes :

- **Fourniture de signalisation verticale**

Les montants maximaux en € HT sont les suivants :

| Entités | Période initiale 01/01/2024 au 31/12/2024 | 1 ^{ière} période de reconduction | 2 ^{nde} période de reconduction | TOTAL |
|--------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|
| | | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | |
| Pontarlier | 53 000 | 53 000 | 53 000 | 159 000 |
| CCGP | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 15 000 |
| Dommartin | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 6 000 |
| Chaffois | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 3 000 |
| La Cluse et Mijoux | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 6 000 |
| Houtaud | 1 600 | 1 600 | 1 600 | 4 800 |
| Les Verrières | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 6 000 |
| Ste Colombe | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 4 500 |
| TOTAL | 68 100 | 68 100 | 68 100 | 204 300 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est de 204 300 € HT.

L'accord cadre sera conclu pour une période initiale allant de la notification du marché jusqu'au 31 décembre 2024. Il pourra être reconduit par période successive de 1 an pour une durée maximale de reconduction de 2 ans, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2026.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur à la fin de chaque période.

La Commission Technique a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 15 mars 2023.

Monsieur LOUVRIER donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Accepte la création du groupement de commandes pour la fourniture de signalisation verticale .entre la Ville de Pontarlier, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et les communes Les Verrières de Joux, Dommartin, Chaffois, La Cluse et Mijoux, Houtaud et Sainte Colombe ;
- Valide la convention constitutive du groupement de commandes ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention constitutive du groupement ainsi que tout autre document afférent à l'exécution de cette procédure.

Convention constitutive d'un groupement de commandes

Passation de l'accord-cadre pour la fourniture de signalisation Verticale entre la Ville de Pontarlier, la CCGP, et les communes de Dommartin, Chaffois, La Cluse et Mijoux, Houtaud, Les Verrières de Joux et Sainte Colombe.

Entre

La Ville de Pontarlier
56 rue de la République
BP 259
25304 PONTARLIER

Représentée par son Maire, Monsieur Patrick GENRE, autorisé par délibération en date du 3 avril 2023

Et

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier
22 rue Pierre Déchanet
BP 49
25301 PONTARLIER Cedex

Représentée par son Vice-Président, Monsieur Yves LOUVRIER, autorisée par délibération en date 5 avril 2023

Et

La commune de Dommartin
6 rue de l'Ecole
25300 DOMMARTIN

Représentée par son Maire, Monsieur Laurent FAVRE, autorisé par délibération en date du (xxx

Et

La commune de Chaffois
15, rue de l'Eglise
25300 CHAFFOIS

Représentée par son Maire, Monsieur Nicolas BARBE, autorisé par délibération en date du (xxxx

Et

La commune de La Cluse et Mijoux
15, le Frambourg
25300 La Cluse et Mijoux

Représentée par son Maire, Monsieur Yves LOUVRIER, autorisé par délibération en date du (xxxx

Et

La commune de Houtaud
30 ter, Grande rue
25300 HOUTAUD

Représentée par son Maire, Madame Karine Pontarlier, autorisé par délibération en date du (xxxx

Et

La commune de Sainte Colombe
11, rue du Tilleul
25300 SAINTE COLOMBE

Représentée par son Maire, Monsieur Lionel MALFROY, autorisé par délibération en date du (xxxx)

Et

La commune des Verrières de Joux
17, rue de Franche Comté
25300 LES VERRIERES DE JOUX

Représentée par son Maire, Monsieur Jean-Luc FAIVRE, autorisé par délibération en date (xxx)

Préambule :

En vue de permettre aux huit entités sus visées de bénéficier d'économies d'échelles et de mutualiser les procédures de passation des contrats pour en faciliter la gestion, le souhait est de constituer un groupement de commandes, en application des articles L2113-6 à L2113-8 du code de la commande publique.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de créer un groupement de commandes entre les huit entités permettant, à l'issue d'une mise en concurrence portée par le Coordonnateur du groupement, de conclure un accord-cadre à bons de commande portant sur **la fourniture de signalisation verticale**.

Celui-ci sera conclu pour une période initiale allant du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2024 et pourra être reconduit deux fois pour une période de 1 an, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2026.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur avant la fin de chaque période.

Les montants maximaux HT sont les suivants

| Entités | Période initiale 01/01/2024 au 31/12/2024 | 1 ^{ère} période de reconduction | 2 ^{de} période de reconduction | TOTAL |
|--------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|
| | | 01/01/2025 au 31/12/2025 | 01/01/2026 au 31/12/2026 | |
| Pontarlier | 53 0000 | 53 000 | 53 000 | 159 000 |
| CCGP | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 15 000 |
| Dommartin | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 6 000 |
| Chaffois | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 3 000 |
| La Cluse et Mijoux | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 6 000 |
| Houtaud | 1 600 | 1 600 | 1 600 | 4 800 |
| Les Verrières | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 6 000 |
| Ste Colombe | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 4 500 |
| TOTAL | 68 100 | 68 100 | 68 100 | 204 300 |

Le montant total des accords-cadres (périodes de reconductions comprises) est de 204 300 € ht.

Article 2 : Règles applicables au groupement et engagement de chaque membre

Le groupement est soumis pour les procédures de passation des marchés publics au respect de l'intégralité des règles applicables aux collectivités locales établies par le Code de la commande publique.

Article 3 – Modalités organisationnelles du groupement de commandes :

Les membres du groupement désignent la Ville de Pontarlier comme coordonnateur mandataire du groupement de commandes. Le coordonnateur aura la qualité de pouvoir adjudicateur soumis au Code de la commande publique.

Le coordonnateur est chargé de signer et de notifier l'accord-cadre visé à l'article 1 de la présente convention.

La Ville de Pontarlier est chargée de la gestion des procédures de passation de l'accord-cadre. A ce titre, elle doit organiser l'ensemble de la procédure :

- centralise les besoins des cocontractants,
- choisit la procédure de passation à mettre en œuvre,
- rédige le dossier de consultation des entreprises,
- organise l'ensemble des opérations de sélection des candidats et de choix des offres,
- informe les candidats retenus et non retenus,
- signe le marché au nom des membres du groupement ;
- notifie le marché à l'attributaire.
- signe le ou les avenants au nom des membres du groupement ;
- notifie le ou les avenants aux titulaires.

Chaque membre devra transmettre au coordonnateur toutes les informations nécessaires pour la préparation du dossier de consultation.

Article 4 – Exécution du marché découlant du groupement de commandes :

Afin de faciliter la gestion du groupement et des prestations, les membres conviennent que l'intégralité des prestations entrant dans le périmètre du groupement de commandes, est prise en charge par **chacun des membres pour ce qui concerne leurs besoins propres.**

Chaque entité devra, pour ses propres besoins :

- émettre les bons de commandes ;
- veiller au respect des modalités de livraison des articles commandés,
- provoquer les opérations de réception ;
- émettre des réserves si besoin ;
- viser les factures.

Concernant l'exécution financière de l'accord-cadre, chaque entité sera directement responsable du paiement des livraisons effectuées pour son compte.

Article 5 : Choix du titulaire

S'agissant d'un marché à procédure adaptée, il n'y a pas lieu de réunir la Commission d'Appel d'Offres.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à sa date de transmission au contrôle de légalité.
La durée de la convention est assujettie à la réalisation de l'accord-cadre et prendra fin après sa parfaite exécution.

Article 7 : Dispositions financières

La Ville de Pontarlier, en tant que coordonnateur du groupement, assure le financement des frais matériels exposés par le groupement, notamment :

- les frais relatifs à la publication des Avis d'Appel Public à la concurrence
- les frais liés à la mise en ligne des pièces du marché,
- les éventuels frais de reproduction et d'envoi des dossiers,
- les frais de gestions administratives des marchés.

Le coordonnateur assure ses missions à titre gracieux vis-à-vis des autres membres du groupement et prend en charge les frais liés au fonctionnement du groupement (reprographie, publicité...).

Article 8 : Modification

La présente convention pourra être modifiée par avenant sans qu'il puisse être porté atteinte à son objet.

Article 9 : Retrait

Aucun retrait ne sera possible avant la conclusion de l'accord-cadre, chaque membre du groupement étant engagé à hauteur de ses propres besoins, tels qu'il les a préalablement définis.

Article 10 : Représentation en justice

Les membres du groupement donnent mandat à la Ville de Pontarlier pour les représenter vis à vis des cocontractants et des tiers à l'occasion de tout litige né de la passation de l'accord-cadre.

Article 11 : Règlement des litiges

Les litiges qui pourraient naître de l'application de la présente convention sont de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon.

Toutefois, au préalable de toute action en justice, les membres du groupement s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend relatif à la présente convention.

Etablie en 8 exemplaires originaux,

Pontarlier, le
Pour la Ville de Pontarlier
Le Maire,

Pontarlier, le
Pour la Communauté de Communes
du Grand Pontarlier
Le Vice-Président,

Patrick GENRE

Yves LOUVRIER

Le,

Le,

Pour la Commune de Dommartin
Le Maire,

Laurent FAVRE

Le,
Pour la Commune de la Cluse et Mijoux
Le Maire,

Yves LOUVRIER

Le,
Pour la Commune d'Houtaud
Le Maire,

Karine PONTARLIER

Pour la Commune de Chaffois
Le Maire,

Nicolas BARBE

Le,
Pour la Commune des Verrières de Joux
Le Maire,

Jean-Luc FAIVRE

Le,
Pour la Commune de Ste Colombe
Le Maire,

Lionel MALFROY

Affaire n°32 : Autorisation de lancement du marché de suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le territoire de la CCGP

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Par délibération du 23 juin 2021, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier a acté la première phase de l'OPAH consistant au lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH portant sur :

- Phase 01 : La réalisation d'un diagnostic complet à l'échelle du territoire communautaire ;
- Phase 02 : L'élaboration des propositions d'objectifs et de la stratégie opérationnelle à mettre en œuvre au vu des enjeux identifiés ;
- Phase 03 : La traduction des choix effectués dans le cadre de la rédaction de la convention d'OPAH actant l'ensemble des choix effectués.

Pour mémoire, suite aux diverses réunions de travail et de concertation avec l'ensemble des partenaires (*COTECH, COPIL avec l'Anah, le Département*), les instances de pilotage se sont positionnées sur le calibrage du futur dispositif d'OPAH à mettre en place.

Les thématiques retenues dans le dispositif opérationnel sont :

- La lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants très modestes et modestes selon le barème Anah et ceux situés au-dessus du plafond modeste Anah dans la limite de + 20 %, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétés ;
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé pour les propriétaires occupants ;
- Le maintien à domicile pour les propriétaires occupants modestes et très modestes ;
- La lutte contre la vacance et le développement, par les propriétaires bailleurs, du parc de logements locatifs privés conventionnés avec le dispositif du Loc'Avantages avec Travaux (*très dégradé, moyennement dégradé, économie d'énergie*) et sans travaux ;
- L'information et la formation des copropriétés et syndicats bénévoles non immatriculés au registre National des Copropriétés et l'accompagnement spécifique de certaines copropriétés dites fragiles et/ou en difficultés en vue de la réalisation de travaux.

Aujourd'hui la phase 3 de l'étude pré-opérationnelle est en cours de finalisation avec la rédaction du projet de convention dans laquelle les choix effectués ont été traduits et validés en comité de pilotage réuni le 10 février 2023.

Le projet de convention devant être soumis au préalable aux avis des instances de la DREAL (*Direction Régionale de l'Aménagement, de l'Environnement et du Logement*) et de la CLAH-ANAH (*Commission Locale de l'Habitat-Agence Nationale de l'Habitat*) attendus courant avril, l'autorisation de signature de la convention à intervenir sera sollicitée au Conseil Communautaire et à la commission permanente du Conseil Départemental de juin 2023. De plus, préalablement au passage dans ces instances, ce projet devra être également mis à la disposition du public avant signature par tous les partenaires pendant 1 mois.

- 2^{ème} phase : Mise en œuvre opérationnelle : Autorisation de lancement du marché de suivi-animation :

Avant de pouvoir engager la deuxième phase consistant en la mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH sur le territoire de la CCGP, il convient de s'attacher les compétences d'un opérateur agréé par l'Anah qui aura en charge d'animer, d'informer, de coordonner et d'accompagner les ménages qui s'engagent dans la démarche et d'assurer le bon déroulement de l'opération.

Le suivi-animation de l'opération, qui revêt un caractère primordial pour sa réussite, sera à la charge de la CCGP en tant que maître d'ouvrage et financé au regard :

D'une tranche ferme composée :

- d'une part forfaitaire (*accueil du public, information, permanences, animation, communication, prospection, repérage, accompagnement copros, coordination, suivi-évaluation, bilans ...*)
- d'une part variable en fonction du nombre de dossiers subventionnés annuellement par thématique ;
- de réunions éventuelles supplémentaires.

D'une tranche optionnelle correspondant à la réalisation de 4 diagnostics techniques et sociaux (format diagnostic multicritères simplifié) de 4 copropriétés cumulant fragilités financières et signes de dégradations techniques importants.

La durée de la mission est fixée à 3 ans ferme avec possibilité de deux périodes de reconduction d'un an chacune, soit 5 ans au total (*en fonction de la prolongation de l'OPAH*).

Son coût est estimé à 240 000 € HT pour les 3 ans ferme. L'Anah apportera une aide financière à hauteur de 35 % et le Département à hauteur de 15 %. Les crédits ont été inscrits au BP 2023.

Pour ce faire, il convient de lancer dès à présent une procédure de mise en concurrence sous la forme d'un appel d'offres ouvert conformément aux articles L. 2124-2, R. 2124-2 1° et R. 2161-2 à R. 2161-5 du code de la commande Publique.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 22 mars 2023.

La Commission Urbanisme - Habitat - Logement a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 21 mars 2023.

Monsieur CHAUVIN donne lecture du rapport.

Monsieur GENRE précise qu'il s'agit d'une phase importante. Pour réussir l'OPAH, il faut que la CCGP s'inscrive dans une démarche d'animation, de pédagogie et être dans les contacts avec les différents opérateurs, occupants ou pas.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Autorise le lancement d'une procédure de mise en concurrence sous la forme d'appel d'offres ouvert ayant pour objet de confier le suivi-animation de l'OPAH de la CCGP à un opérateur extérieur ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer le marché avec le titulaire retenu ainsi que l'ensemble des documents s'y rapportant ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à solliciter auprès de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) et du Département du Doubs, une subvention de suivi-animation, au titre de l'OPAH ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes démarches administratives et financières nécessaires à ce dossier et à signer l'ensemble des

documents s'y rapportant.

Affaire n°33 : Maison de l'Habitat du Doubs - Subvention 2023 au profit de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement - Autorisation de versement

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

L'Habitat est un enjeu transversal et stratégique notamment sur le plan social, économique et environnemental.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), à travers ses actions au bénéfice de la population, des professionnels et plus largement de tous les acteurs de l'habitat, constitue un véritable appui technique et d'aide à la compréhension de tous les dispositifs de financement et de réglementation.

L'ADIL assure un service neutre, personnalisé et gratuit grâce à la diversité et à la participation financière de l'ensemble des acteurs de l'habitat qui composent l'agence et la légitiment auprès des usagers. A travers ses lieux de permanence sur le département, l'ADIL est un service de proximité aux habitants et aux collectivités. Pour mémoire, l'ADIL assure au titre du pack optimal :

- Des permanences « services juridiques » à la CCGP : 1 journée chaque semaine (*le mercredi*) et 1 journée par mois (*tous les 1ers jeudis*) de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- Des permanences « services info énergie » à la CCGP : 2 journées par mois : tous les 1^{er} et 3^{ème} lundis de chaque mois de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

- **Service juridique**

Les conseillers juristes de la Maison de l'habitat du Doubs (MHD) disposent de compétences fines dans les domaines juridiques, financiers et fiscaux, de la location à l'achat d'un logement neuf ou ancien, en passant par l'investissement locatif, la construction neuve ou encore les rapports entre copropriétaires.

Le service juridique de l'ADIL renseigne les propriétaires bailleurs ou occupants ainsi que les locataires. Si la loi encadre les rapports locatifs, certaines situations peuvent parfois être source de tensions. Les conseillers juristes sont à leur disposition pour les aides à anticiper les problèmes et les conseiller sur la manière de les résoudre.

Ils accompagnent également les jeunes et les étudiants tout au long de leur parcours locatif : accès au logement, vie dans le logement, départ du logement. Les conseillers répondent aux questions des particuliers sur les solutions d'hébergement, l'accès au logement et les aides financières disponibles (caution, aide au logement...).

En 2022, l'ADIL a dispensé 668 conseils personnalisés aux ménages de la CCGP. 174 ménages ont été reçus à la CCGP, dont 102 domiciliés sur le territoire de la CCGP.

Les ménages de la CCGP qui consultent le service juridique de l'ADIL sont majoritairement des locataires du parc privé (257 conseils – 38,5 %), des propriétaires bailleurs (226 conseils – 33,8 %) et des propriétaires occupants (149 conseils – 22,3 %).

Les conseils donnés portent essentiellement sur les rapports locatifs (444 conseils – 66,5 %).

77% des ménages de la CCGP qui ont eu recours au service juridique de l'ADIL sont domiciliés à Pontarlier.

- **Service info énergie**

Les conseillers France Rénov' de la Maison de l'habitat du Doubs possèdent des connaissances techniques concernant l'isolation, le chauffage, la production d'eau chaude, la ventilation, les énergies renouvelables, etc. Ils maîtrisent également parfaitement les différents dispositifs d'aides financières pour réaliser des projets de rénovation énergétique. En 2022, 72 ménages ont été reçus à la CCGP, dont 54 domiciliés sur le territoire de la CCGP.

217 conseils ont été délivrés aux habitants de la CCGP.

Le service de rénovation énergétique reçoit majoritairement les propriétaires occupants (97%). Les conseils donnés portent essentiellement sur :

- Les conseils techniques : changement de chauffage, isolation, ...
- Les conseils sur les produits innovants ...
- Les informations sur les certificats d'économie d'énergie, ...
- Les aides financières (MaPrimeRénov', Anah, département, ...).

Les permanences assurées par l'ADIL à la CCGP correspondent au Pack Optimal d'un montant de 20 000 €. Les crédits sont inscrits au budget CCGP 2023.

La Commission Urbanisme - Habitat - Logement a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 21 mars 2023.

Monsieur CHAUVIN donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Autorise le versement de la subvention d'un montant de 20 000 € (200 € d'adhésion/an plus 19 800 €) à l'ADIL au titre de l'année 2023 ;
- Autorise M. le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tous documents s'y rapportant.

Affaire n°34 : Château de Joux - Nouveaux tarifs et nouveaux articles pour la boutique

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Dans la perspective de la saison touristique du Château de Joux 2023, il convient d'amender la grille tarifaire des produits vendus en boutique :

- Sur certains articles présentés dans le tableau en annexe, suite à l'évolution des prix d'achat et afin de maintenir une marge bénéficiaire tout en gardant un prix de vente attractif ;
- Par l'ajout de nouveaux articles intéressants pour enrichir l'offre commerciale et touristique de la boutique ;
- Par la baisse des tarifs de certains articles dont le stock est important depuis plusieurs années.

Ces nouveaux tarifs entreront en vigueur le 6 avril 2023.

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 7 mars 2023.

Monsieur FAIVRE donne lecture du rapport.

Monsieur GENRE ajoute que ce point est essentiel pour que la saison se déroule correctement, saison qu'il espère fructueuse et pleine de visiteurs et de visiteuses.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide les nouvelles propositions tarifaires présentées en annexe, avec effet au 6 avril 2023.

CHÂTEAU DE JOUX

Tarif Boutique 2023

| Code | Désignation Article | P.V TTC | P.A HT | P.V HT | P.V TTC | Commentaire |
|------------|-------------------------------------------|---------|--------|--------|---------|-------------------|
| | | 2022 | 2023 | | | |
| ALIMABS004 | Verre absinthe | 7,00 | 2,823 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| ALIMABS005 | Cuillère absinthe | 8,50 | 3,700 | 7,08 | 8,50 | Pas de changement |
| ALIMABS005 | Cuillère absinthe | 8,50 | 3,000 | 7,08 | 8,50 | Pas de changement |
| ALIMABS008 | Absinthe 45% Berthe de Joux 70cl | 51,00 | 29,365 | 42,50 | 51,00 | Pas de changement |
| ALIMABS013 | Kit Absinthe DK | 20,00 | 9,210 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| ALIMABS017 | Absinthe Bourgeois 50 cl | 32,00 | 16,309 | 26,67 | 32,00 | Pas de changement |
| ALIMABS019 | Absinthe un emile 20cl | 16,50 | 8,743 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| ALIMABS020 | Absinthe la Pontissalienne 50cl | 40,00 | 21,910 | 33,33 | 40,00 | Pas de changement |
| ALIMABS021 | Absinthe Guy 50cl 45% | 30,00 | 15,810 | 25,00 | 30,00 | Pas de changement |
| ALIMABS022 | Absinthe Deniset Jeune | 32,00 | 15,990 | 26,67 | 32,00 | Pas de changement |
| ALIMABS023 | Absinthe Pontarlier 20cl flasque | 16,50 | 6,470 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| ALIMABS024 | La Clusienne | 30,00 | 13,716 | 25,00 | 30,00 | Pas de changement |
| ALIMBIE001 | Bière La Ploton 33 cl | 3,50 | 2,350 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| ALIMBIE002 | Bière La Ploton 75 cl | 8,00 | 3,750 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| ALIMBIE003 | Coffret 4 bières + verre | 18,50 | 11,920 | 15,42 | 18,50 | Pas de changement |
| ALIMBIE006 | Coffret 3 bières | 12,50 | 8,500 | 10,42 | 12,50 | Nouveaux produits |
| ALIMBOI001 | Limonade 33cl Rieme | 2,50 | 0,604 | 2,37 | 2,50 | Pas de changement |
| ALIMBOI006 | Sirop 25cl Rieme | 3,00 | 1,830 | 2,84 | 3,00 | Pas de changement |
| ALIMEPI017 | Boite metal bonbons 70g | 6,90 | 3,140 | 5,75 | 6,90 | Pas de changement |
| ALIMEPI018 | Boite metal gommes 70g | 6,90 | 4,420 | 5,75 | 6,90 | Pas de changement |
| ALIMEPI019 | Recharge bonbons | 3,90 | 2,500 | 3,25 | 3,90 | Pas de changement |
| ALIMEPI020 | Boite carton gommes 45g | 4,00 | 2,560 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| ALIMEPI021 | Boite métal été | 11,50 | 6,501 | 10,90 | 11,50 | Pas de changement |
| ALIMEPI022 | Boite métal hiver | 11,50 | 6,501 | 10,90 | 11,50 | Pas de changement |
| ALIMEPI023 | Sablés au comté | 4,90 | 2,990 | 4,64 | 4,90 | Pas de changement |
| ALIMEPI024 | Sèches cancoillote, Ail-Pavot | 4,90 | 2,990 | 4,64 | 4,90 | Pas de changement |
| ALIMEPI025 | Cookie caramel fleur de sel, pepites choc | 4,90 | 3,200 | 4,64 | 4,90 | Pas de changement |
| JOUARM0003 | Bouclier Richard Lion | 17,50 | 7,650 | 14,58 | 17,50 | Pas de changement |
| JOUARM0009 | Bouclier bois 1er prix | 11,00 | 3,900 | 9,17 | 11,00 | Pas de changement |
| JOUARM0033 | Bouclier Shield Fantasy | 17,50 | 6,885 | 14,58 | 17,50 | Pas de changement |
| JOUARM0034 | Bouclier Fée Rose | 17,50 | 7,160 | 14,58 | 17,50 | Pas de changement |
| JOUARM0036 | Bouclier François 1er | 17,50 | 7,650 | 14,58 | 17,50 | Pas de changement |
| JOUARM0037 | Bouclier Fleur de Lys | 17,50 | 7,650 | 14,58 | 17,50 | Pas de changement |
| JOUARM0038 | Bouclier Couronne Royale | 17,50 | 7,650 | 14,58 | 17,50 | Pas de changement |
| JOUARM0048 | Bouclier Croisé | 17,50 | 7,650 | 14,58 | 17,50 | Pas de changement |
| JOUARM0050 | Casque Adrian | 8,00 | 5,200 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUARM0052 | Epée médiévale | 12,00 | 4,990 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUARM0053 | Epée du chevalier | 12,00 | 4,990 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUARM0054 | Epée du croisé | 12,00 | 5,100 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUARM0055 | Fronde | 12,50 | 5,300 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUARM0056 | Arc avec 3 flèches | 17,00 | 8,300 | 14,17 | 17,00 | Pas de changement |
| JOUARM0057 | Carquois avec 3 flèches | 10,00 | 4,700 | 8,33 | 10,00 | Pas de changement |

| | | | | | | |
|------------|----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| JOUARM0058 | Bouclier bois sitaphy | 16,50 | 7,500 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| JOUARM0059 | Miroir | 12,50 | 5,300 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUARM0060 | Arbalete petite | 12,50 | 5,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUARM0061 | Arbalete grande | 17,00 | 7,300 | 14,17 | 17,00 | Pas de changement |
| JOUARM0062 | Flèche arbalete | 1,00 | 0,350 | 0,83 | 1,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0001 | Les armures 55cartes | 9,00 | 4,200 | 7,50 | 9,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0001 | Les armures 55cartes | 9,00 | 4,200 | 7,50 | 9,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0005 | Les Grands Rois de France 55 cartes | 9,00 | 4,060 | 7,50 | 9,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0019 | Puzzle le chevalier de la pleine lune 36pcs | 14,00 | 6,450 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0020 | Puzzle Château féérique 54pcs | 14,00 | 6,450 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0025 | Puzzle Le Château fort 100pcs | 14,00 | 5,950 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0028 | Diamoniak | 9,00 | 3,800 | 7,50 | 9,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0052 | Puzzle Unicorn Garden 500pcs | 14,00 | 7,950 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0087 | Quizz Histoire de fce | 4,50 | 0,000 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| JOUCAR0088 | Premier arrivé le MA | 14,00 | 7,160 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0089 | Premier arrivé la 1ère guerre mondiale | 14,00 | 7,160 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0090 | Premier arrivé 1944 la libération | 14,00 | 7,160 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0091 | Saints guérisseurs 55 cartes | 9,00 | 4,200 | 7,50 | 9,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0092 | 7 Familles Decouverte histoire de france | 6,50 | 3,700 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUCAR0093 | 7 Familles Decouverte Pers de l'Histoire | 6,50 | 3,700 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUCAR0094 | Jeu de memoire Imagination | 8,00 | 3,750 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0095 | Jeu Langues du monde F | 12,00 | 5,500 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0096 | Jeu Langues du monde Ang | 12,00 | 5,500 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0097 | Jeu La ronde des contes | 12,00 | 5,500 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0098 | Jeu Lis mes mots | 12,00 | 5,500 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0099 | Jeu Les mots s'en mêlent | 12,00 | 5,500 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0100 | Jeu Emotions et sentiments | 12,00 | 5,500 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0101 | Jeu Rolagogo | 12,00 | 5,500 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0103 | Jeu de 7 familles des chevaliers | 10,50 | 6,668 | 9,95 | 10,50 | Pas de changement |
| JOUCAR0104 | Mérelle | 14,00 | 6,100 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0105 | Mistigri des lutins | 10,50 | 0,000 | 9,95 | 10,50 | Pas de changement |
| JOUCAR0106 | Mistigriff | 9,00 | 3,500 | 7,50 | 9,00 | Pas de changement |
| JOUCAR0107 | 7 Familles Decouverte Rois de France | 6,50 | 3,700 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUCAR0108 | 7 Familles Decouverte Monuments de France | 6,50 | 3,700 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUCAR0109 | 7 Familles Decouverte Spécialité gastronomiq | 6,50 | 3,700 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0016 | Coloriage: les princesses et princes | 5,50 | 3,110 | 5,21 | 5,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0018 | Coloriage: Chevalereses et chevaliers | 5,50 | 3,490 | 5,21 | 5,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0036 | Histoire à créer Princesses | 18,50 | 9,250 | 15,42 | 18,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0037 | Stickers Princesse Marguerite | 3,50 | 1,300 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0038 | Stickers Chevaliers | 3,50 | 1,300 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0046 | Pochoirs Princesses | 6,00 | 2,950 | 5,00 | 6,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0050 | Je construis mon armée de chevaliers | 6,90 | 0,000 | 5,75 | 6,90 | Pas de changement |
| JOUCRE0065 | Docs a coller princesses | 4,90 | 3,090 | 4,64 | 4,90 | Pas de changement |
| JOUCRE0066 | Docs a coller chateaux forts | 4,90 | 3,110 | 4,64 | 4,90 | Pas de changement |
| JOUCRE0067 | Docs à coller chevalier | 4,90 | 3,110 | 4,64 | 4,90 | Pas de changement |
| JOUCRE0070 | Cartes à gratter Ondine | 8,50 | 3,950 | 7,08 | 8,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0072 | Tableaux dragons | 11,50 | 5,500 | 9,58 | 11,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0081 | Je construis le Château fort | 8,90 | 4,970 | 8,44 | 8,90 | Pas de changement |

| | | | | | | |
|------------|-------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------------------|
| JOUCRE0194 | Si j'etais chevalier en 50 activités | 11,90 | 0,000 | 11,28 | 11,90 | Pas de changement |
| JOUCRE0195 | Je m'amuse avec les princesses | 2,00 | 1,140 | 1,90 | 2,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0196 | Je m'amuse avec les chevaliers | 2,00 | 1,140 | 1,90 | 2,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0197 | Je m'amuse avec les châteaux forts | 2,00 | 1,140 | 1,90 | 2,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0198 | Magneti'book princesses | 20,00 | 9,000 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0199 | Puzzle dragons 54 pcs | 13,50 | 6,000 | 11,25 | 13,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0200 | Kubkid contes de fees | 12,00 | 4,000 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0201 | Coffret 30 tampons chevaliers | 23,00 | 11,500 | 19,17 | 23,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0202 | Coffret 30 tampons princesses | 23,00 | 11,500 | 19,17 | 23,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0203 | Strass et stickers couronnes | 12,50 | 5,000 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0204 | Paillettes princesses | 16,00 | 7,500 | 13,33 | 16,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0205 | Scratch Art princesses | 13,50 | 6,000 | 11,25 | 13,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0206 | Mosaïques creatures | 22,00 | 10,000 | 18,33 | 22,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0207 | Maquette Château de Joux | 20,00 | 10,025 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0208 | Les chevaliers pliages | 5,90 | 0,000 | 5,59 | 5,90 | Pas de changement |
| JOUCRE0209 | Le chateau fort autocollants | 5,00 | 3,310 | 4,74 | 5,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0210 | L'attaque du chateau fort decalco | 4,90 | 0,000 | 4,64 | 4,90 | Pas de changement |
| JOUCRE0211 | les chevaliers mini poster en 24 stickers | 6,90 | 0,000 | 6,54 | 6,90 | Pas de changement |
| JOUCRE0212 | Chateaux et chevaliers 400 stickers | 6,50 | 0,000 | 6,16 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUCRE0213 | Les oeuvres du moyen age | 11,00 | 0,000 | 10,43 | 11,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0214 | Mes chevaliers a moi : enfilage | 12,00 | 5,450 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUCRE0215 | DIY Diadèmes mosaïques | 12,00 | 4,650 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0005 | Croisé résine | 7,00 | 2,716 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0022 | Catapulte rouge | 14,00 | 6,080 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0031 | Poney féérique | 8,00 | 3,560 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0033 | Reine des fées | 7,50 | 3,740 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0034 | Magicienne | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0035 | Reine des Elfes | 8,00 | 3,740 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0037 | Elfe rose au Lys | 7,50 | 3,560 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0048 | Princesse rose à l'oiseau | 7,00 | 3,550 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0049 | Princesse bleue à l'oiseau | 7,00 | 3,550 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0051 | Princesse Lilas | 6,50 | 2,750 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0052 | Reine médiévale | 7,00 | 4,070 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0053 | Prince Philippe rouge | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0054 | Cheval du Prince Philippe rouge | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0084 | Archer rouge | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0085 | Roi au dragon rouge | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0086 | Roi au dragon bleu | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0087 | Cheval au dragon rouge | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0088 | Cheval au dragon bleu | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0094 | Maitre des armes cimier cerf | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0095 | Cheval du maitre des armes cimier cerf | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0096 | Maitre des armes cimier licorne | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0097 | Cheval de maitre des armes cimier licorne | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0098 | Maitre des armes cimier taureau | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0099 | Cheval de maitre des armes cimier taureau | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG01 | Cheval Napoleon Doublon | 7,50 | 3,950 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0102 | Maitre des armes cimier dragon | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |

| | | | | | | |
|------------|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| JOUFIG0103 | Cheval de maitre des armes cimier dragon | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0104 | Maitre des armes aigle | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0105 | Cheval de maitre des armes aigle | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0109 | Grognard | 7,50 | 0,000 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0112 | Veau semmental | 4,50 | 2,220 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0113 | Vache brun et blanc broutant | 8,00 | 4,070 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0116 | Louve | 8,00 | 3,550 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0117 | Renard | 4,50 | 2,830 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0119 | Cerf P | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0121 | Biche 53014 | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0122 | Chamois | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0123 | Sanglier | 7,50 | 2,830 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0124 | Biche S | 7,50 | 2,780 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0125 | Faon S | 4,50 | 2,200 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0126 | Cerf S | 7,50 | 3,380 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0128 | Linx | 7,50 | 3,380 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0129 | Loup S | 7,50 | 3,380 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0148 | Pégase Schleich | 16,50 | 8,265 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0149 | Bébé Pégase | 9,50 | 4,224 | 7,92 | 9,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0206 | Cheval chev cote de maille | 8,00 | 3,740 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0207 | Roi Ivan | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0208 | Reine marguerite | 7,00 | 3,550 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0221 | Cheval du roi richard blanc | 8,00 | 3,950 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0222 | Roi richard blanc | 8,00 | 6,090 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0225 | Dragon or avec flamme | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0226 | Prince Raphael | 7,00 | 3,060 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0227 | Princesse Chloé | 7,00 | 3,550 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0249 | Roi au dragon à l'épée | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0250 | Roi au dragon à l'arc | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0251 | Chevalier bleu fleur de lys | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0252 | Cheval bleu fleur de lys | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0253 | Cheval blanc fleur de lys | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0254 | Chevalier blanc fleur de lys | 7,50 | 3,770 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0255 | Reine des glaces | 8,50 | 4,270 | 7,08 | 8,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0258 | Dragon ailé vert avec flamme | 7,50 | 0,000 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0261 | Loup polaire | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0262 | Vache montbéliarde | 8,00 | 4,070 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0270 | Licorne arc-en-ciel | 16,50 | 8,265 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0271 | Licorne Poulain arc-en-ciel | 9,50 | 4,418 | 7,92 | 9,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0277 | Loup hurlant | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0279 | LOUIS XIV | 8,00 | 4,070 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0281 | Cheval comtois | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0282 | Lynx | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0283 | Faucon | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0284 | Chauve-souris | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUFIG0285 | Cheval maitre des armes belier | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0286 | Maitre des armes belier | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUFIG0289 | La reine | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |

| | | | | | | |
|-------------|-------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------------------|
| JOUEFIG0291 | Blaireau | 4,50 | 2,830 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0292 | Souris grise | 4,50 | 2,220 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0293 | Fauconnier | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0294 | Aigle | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0295 | Labrador"Nala" | 7,50 | 2,830 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0296 | Arbaletrier rouge | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0297 | Archer bleu | 7,50 | 3,550 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0298 | Aramis | 8,00 | 4,070 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0299 | Athos | 8,00 | 4,070 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0300 | Porthos | 8,00 | 4,070 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0301 | Cheval des mousquetaires | 8,00 | 4,070 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0302 | Reine Marie | 7,50 | 4,070 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0303 | Chevalier armure | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0304 | Cheval armure | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0305 | Chevalier tournoi | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0306 | Cheval tournoi | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0307 | Roi Arthur | 8,00 | 4,270 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0309 | D'Artagnan | 8,00 | 4,070 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0312 | Licorne de Lune | 16,50 | 8,700 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0313 | Eyela avec licorne | 18,00 | 9,690 | 15,00 | 18,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0314 | Roi Arthur bleu | 8,00 | 0,000 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0316 | Chateau Princesse carton | 18,50 | 8,320 | 15,42 | 18,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0317 | Chateau Prince Philippe carton | 18,50 | 8,320 | 15,42 | 18,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0318 | Fig 14,5cm Soldat français 1918 | 16,50 | 8,416 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0319 | Fig 14,5cm Soldat français 1918 | 16,50 | 8,000 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0320 | Fig 10cm Soldat français 1914 | 6,50 | 2,166 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0321 | Vache simmental | 8,00 | 3,770 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0322 | Roi Richard Bleu | 7,00 | 3,290 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0323 | Cheval Roi Richard Bleu | 7,00 | 3,290 | 5,83 | 7,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0324 | Princesse enchanté | 8,00 | 3,960 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0325 | Cheval chevalier griffon | 8,00 | 3,960 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0326 | Chevalier griffon | 7,50 | 3,960 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| JOUEFIG0327 | Cheval du chevalier bleu a la lance | 8,00 | 3,960 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0328 | Chevalier bleu a la lance | 8,00 | 3,960 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEFIG0329 | Gente dame | 8,00 | 3,960 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0006 | Renard assis | 20,00 | 10,500 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0009 | Ecureuil 17cm | 16,00 | 8,600 | 13,33 | 16,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0011 | Grenouille 28cm | 15,00 | 9,500 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0016 | Sanglier 30cm | 23,00 | 13,200 | 19,17 | 23,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0018 | Marcassin | 16,00 | 9,200 | 13,33 | 16,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0019 | Ane | 21,00 | 12,200 | 17,50 | 21,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0024 | Coq | 15,00 | 8,600 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0026 | Chamois | 19,00 | 11,000 | 15,83 | 19,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0029 | Hermine | 15,00 | 7,000 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0032 | Lapin assis gris | 12,00 | 7,900 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0033 | Rat 18cm | 12,00 | 5,400 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| JOUEPEL0037 | Grenouille petite 15cm | 10,50 | 6,600 | 8,75 | 10,50 | Pas de changement |
| JOUEPEL0042 | Linx petit | 14,00 | 6,650 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |

| | | | | | | |
|------------|------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------------------|
| JOUPEL0045 | Lapin assis brun clair | 20,00 | 10,500 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0052 | Coq allongé | 12,50 | 5,000 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0053 | Grenouille 15cm | 12,50 | 6,300 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0060 | Renard assis brun clair | 25,00 | 11,500 | 20,83 | 25,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0062 | Ane 19cm | 15,00 | 10,500 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0064 | Hibou brun gris | 15,00 | 7,800 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0074 | Linx new 26cm | 26,00 | 14,500 | 21,67 | 26,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0075 | Papillon | 8,00 | 3,900 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0076 | Lapin assis beige | 15,00 | 8,900 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0077 | Dragon vert GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0078 | Ecureuil GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0079 | Herisson GE | 12,50 | 4,700 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0080 | Renard GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0081 | Chauve souris GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0082 | Lapin marron GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0083 | Loup GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0084 | Perche 26cm | 10,00 | 4,300 | 8,33 | 10,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0085 | Brochet 30cm | 10,00 | 4,300 | 8,33 | 10,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0086 | Chauve souris 18cm | 10,00 | 3,500 | 8,33 | 10,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0087 | Porte clef chauve souris | 6,50 | 2,650 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0088 | Hibou beige 20cm | 15,00 | 7,901 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0089 | Porte clef licorne | 6,50 | 2,650 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0090 | Porte clef dragon vert | 6,50 | 2,650 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0091 | Porte clef dragon rouge | 6,50 | 2,650 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0092 | Lynx GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0093 | Licorne GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0094 | Dragon rouge GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0095 | Loup blanc GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0096 | Chouette blanche GE | 12,50 | 4,800 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0097 | Teddy princesse | 16,50 | 7,950 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0098 | Teddy chevalier | 16,50 | 7,950 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0099 | Chauve souris noire | 10,00 | 4,100 | 8,33 | 10,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0100 | Loup gris lovely | 15,00 | 6,750 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0101 | Linx cubsy couche 24cm | 12,50 | 5,100 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0102 | Glitter Eye Loup assis 25cm | 16,00 | 7,650 | 13,33 | 16,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0103 | Rabbit white 24cm | 10,00 | 4,600 | 8,33 | 10,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0104 | Rabbit brown 24cm | 10,00 | 4,600 | 8,33 | 10,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0105 | Porte clef licorne violet | 6,50 | 2,650 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0106 | Porte clef lapin blanc | 6,50 | 2,650 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0107 | Porte clef dragon rose | 6,50 | 2,650 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0108 | Dragon rose GE | 12,50 | 4,950 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0109 | Pegase argente GE | 12,50 | 4,950 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0110 | Pegase rose GE | 12,50 | 4,950 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| JOUPEL0111 | Loup blanc assis 29cm | 16,00 | 7,900 | 13,33 | 16,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0112 | Cubsy chouette Harfang | 15,00 | 6,700 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0113 | Cubsy Loup 23cm | 15,00 | 7,100 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| JOUPEL0114 | Lapin blanc GE | 12,50 | 4,950 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| LIVAD0001 | Histoire de la Franche-comte poche | 12,00 | 7,960 | 11,37 | 12,00 | Prix éditeur |

| | | | | | | |
|-----------|------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|--------------|
| LIVAD0005 | Franche Comte Mystereuse | 12,00 | 7,960 | 11,37 | 12,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0006 | Contes et legendes de FC | 12,00 | 7,960 | 11,37 | 12,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0012 | L'Or des Suedois Poche | 14,00 | 9,290 | 13,27 | 14,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0021 | La Mort au Moyen Age | 8,50 | 4,840 | 8,06 | 8,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0021 | La Mort au Moyen Age | 8,50 | 3,080 | 8,06 | 8,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0022 | Contes du Moyen Age | 5,00 | 2,530 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0022 | Contes du Moyen Age | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0023 | La Femme au Moyen Age | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0023 | La Femme au Moyen Age | 5,00 | 3,160 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0026 | Catastrophe au MA | 10,00 | 5,060 | 9,48 | 10,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0026 | Catastrophe au MA | 10,00 | 5,690 | 9,48 | 10,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0027 | Généalogie Rois et chonologie Histoire de fran | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0030 | History of France | 5,00 | 3,000 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0031 | Pollution au MA | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0031 | Pollution au MA | 5,00 | 3,160 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0034 | Ville au MA enfant | 5,50 | 3,380 | 5,21 | 5,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0038 | Poster genealogie Rois de France | 4,00 | 2,570 | 3,33 | 4,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0040 | Premiere guerre mondiale en France | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0051 | Atlas du MA gd format | 5,50 | 3,490 | 5,21 | 5,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0053 | Histoire de la Ligne Maginot | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0054 | Chronologie premiere guerre mondiale | 5,50 | 3,180 | 5,21 | 5,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0072 | 14-18 la Grande guerre, uniformes, armes | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0075 | Histoire de Fce en 150 dates | 15,90 | 9,460 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0076 | Genealogie des rois de France | 5,00 | 3,180 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0081 | Art de la guerre au MA | 17,90 | 11,370 | 16,97 | 17,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0082 | Passion du livre au MA | 18,50 | 11,750 | 17,54 | 18,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0100 | Le Larousse des Rois de Fce | 38,00 | 23,410 | 36,02 | 38,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0101 | Reperes chronologiques | 5,50 | 3,650 | 5,21 | 5,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0105 | BD Berthe de Joux | 10,00 | 7,000 | 9,48 | 10,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0122 | Louis XIV | 17,90 | 11,370 | 16,97 | 17,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0125 | Petit livre des conjurations | 9,90 | 6,280 | 9,38 | 9,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0128 | Guerre de cent ans | 8,50 | 11,750 | 8,06 | 8,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0131 | Toussaint Louverture poche | 9,50 | 5,410 | 9,00 | 9,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0131 | Toussaint Louverture poche | 9,50 | 6,750 | 9,00 | 9,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0135 | Mémo Histoire de France | 2,80 | 1,770 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0135 | Mémo Histoire de France | 2,80 | 1,729 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0136 | Mémo Tous les rois de France | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0136 | Mémo Tous les rois de France | 3,00 | 1,720 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0137 | Mémo Louis XIV | 2,80 | 1,720 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0137 | Mémo Louis XIV | 2,80 | 1,590 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0138 | Mémo Napoléon | 2,80 | 1,729 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0138 | Mémo Napoléon | 2,80 | 1,770 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0139 | Mémo Second Empire | 2,80 | 1,720 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0139 | Mémo Second Empire | 2,80 | 1,680 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0140 | Mémo Symbole | 3,00 | 1,822 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0140 | Mémo Symbole | 3,00 | 1,890 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0141 | Mémo Architecture | 2,80 | 1,770 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0141 | Mémo Architecture | 2,80 | 1,729 | 2,65 | 2,80 | Prix éditeur |

| | | | | | | |
|-----------|--------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|--------------|
| LIVAD0142 | Mémo Saints & attributs | 3,00 | 1,729 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0142 | Mémo Saints & attributs | 3,00 | 1,770 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0143 | Mémo Héraldique et blasons | 3,00 | 1,770 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0143 | Mémo Héraldique et blasons | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0144 | Histoire de Fce illustré | 9,90 | 5,630 | 9,38 | 9,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0144 | Histoire de Fce illustré | 9,90 | 5,630 | 9,38 | 9,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0148 | Toussaint Louverture gd précurseur | 19,50 | 14,790 | 18,48 | 19,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0148 | Toussaint Louverture gd précurseur | 19,50 | 12,380 | 18,48 | 19,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0148 | Toussaint Louverture gd précurseur | 19,50 | 13,120 | 18,48 | 19,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0163 | Vauban & invention du pre carré | 19,90 | 12,640 | 18,86 | 19,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0166 | Berthe de Joux | 20,00 | 14,180 | 18,96 | 20,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0168 | Enigmes médiévales infernales | 4,95 | 2,370 | 4,69 | 4,95 | Prix éditeur |
| LIVAD0171 | Inventions et decouvertes au MA | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0172 | Metiers au MA | 14,90 | 9,460 | 14,12 | 14,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0173 | Remèdes au MA | 15,90 | 9,460 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0175 | Vie des Femmes au MA | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0177 | Architecture des châteaux forts | 6,50 | 4,130 | 6,16 | 6,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0179 | Proverbes et dictons de FC | 12,00 | 7,960 | 11,37 | 12,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0182 | Toussaint Louverture espagnol | 7,00 | 6,635 | 6,64 | 7,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0193 | Histoire de Fce en 150 dates | 15,90 | 9,460 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0194 | Vauban et invention pre carre | 15,90 | 9,460 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0195 | Passion du livre | 15,90 | 9,460 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0198 | Construction d'un chateau fort: Guédelon | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0199 | Art de la guerre | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0200 | Vauban et la fortification du royaume | 4,90 | 3,110 | 4,64 | 4,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0201 | Guide de l'héraldique | 12,50 | 7,940 | 11,85 | 12,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0204 | Franche Comté coups de coeur | 11,90 | 11,900 | 11,28 | 11,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0205 | Guide secret de Franche Comté | 14,00 | 8,890 | 13,27 | 14,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0206 | Histoires vraies en FC | 20,50 | 13,600 | 19,43 | 20,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0212 | 50 Chroniques comtoises V3 | 19,50 | 12,940 | 18,48 | 19,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0214 | Charles Quint et la FC | 14,00 | 9,290 | 13,27 | 14,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0226 | Rois et reines de France Points | 7,80 | 4,000 | 7,39 | 7,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0228 | Histoire de France Points | 11,50 | 7,501 | 10,90 | 11,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0229 | 1515 et les gdes dates Points | 10,00 | 7,000 | 9,48 | 10,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0231 | Le propre et le sale Points | 8,80 | 5,000 | 8,34 | 8,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0232 | Crime et Chatiments au MA | 24,00 | 15,243 | 22,75 | 24,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0233 | Se soigner autrefois Points | 7,80 | 4,954 | 7,39 | 7,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0234 | Les origines culturelles de la Révolution Fcaise | 8,80 | 5,000 | 8,34 | 8,80 | Prix éditeur |
| LIVAD0235 | Chrono Première guerre mondiale Points | 8,00 | 5,500 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0236 | Chrono Seconde guerre mondiale Points | 7,50 | 5,500 | 7,11 | 7,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0237 | La guerre de 100 ans Points | 9,50 | 5,500 | 9,00 | 9,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0238 | Histoire des pratiques santé Points | 10,50 | 5,500 | 9,95 | 10,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0239 | Histoire des colonisations Points | 12,00 | 6,000 | 11,37 | 12,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0240 | La Révolution en questions Points | 9,45 | 6,501 | 8,96 | 9,45 | Prix éditeur |
| LIVAD0241 | Napoleon l'intime et l'exceptionnel | 24,00 | 17,000 | 22,75 | 24,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0246 | Rois de Fce Déplipoche | 5,90 | 3,750 | 5,59 | 5,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0247 | Châteaux forts Déplipoche | 5,90 | 5,900 | 5,59 | 5,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0248 | Histoire des poisons | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |

| | | | | | | |
|-----------|-------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|--------------|
| LIVAD0249 | Histoire secrete des rois de fce | 14,00 | 8,580 | 13,27 | 14,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0250 | Histoire secrete du Moyen Age | 14,00 | 8,580 | 13,27 | 14,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0258 | Atlas de l'histoire de France | 5,50 | 3,110 | 5,21 | 5,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0265 | Vauban et son héritage | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0267 | Les château fort dans la France du MA | 14,90 | 9,460 | 14,12 | 14,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0268 | Festins princiers et repas paysans | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0270 | Histoire de la chevalerie | 14,90 | 9,460 | 14,12 | 14,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0272 | Chronologie de l'histoire de France | 5,90 | 3,750 | 5,59 | 5,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0273 | IGN Morteau/Saut du doubs | 13,40 | 8,000 | 12,70 | 13,40 | Prix éditeur |
| LIVAD0274 | IGN Mouthe Métabief | 13,40 | 8,000 | 12,70 | 13,40 | Prix éditeur |
| LIVAD0275 | IGN Ornans source de la loue | 13,40 | 8,000 | 12,70 | 13,40 | Prix éditeur |
| LIVAD0276 | IGN Pontarlier Levier | 13,40 | 8,000 | 12,70 | 13,40 | Prix éditeur |
| LIVAD0282 | Militaires en verve | 9,90 | 6,570 | 9,38 | 9,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0283 | IGN Suisse | 6,20 | 3,700 | 5,88 | 6,20 | Prix éditeur |
| LIVAD0286 | Uniformes de tous les temps et de tous les pay | 16,95 | 10,770 | 16,07 | 16,95 | Prix éditeur |
| LIVAD0290 | IGN Doubs Jura | 5,20 | 3,110 | 4,93 | 5,20 | Prix éditeur |
| LIVAD0291 | Le Petit Larousse des Rois de France | 24,90 | 16,990 | 23,60 | 24,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0292 | La Chronologie de l'Histoire de France | 5,00 | 3,320 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0293 | C'est à ce prix que vous mangez du sucre... | 4,60 | 3,050 | 4,36 | 4,60 | Prix éditeur |
| LIVAD0295 | Le Maître des Carrefours T2 | 29,50 | 19,050 | 27,96 | 29,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0297 | Olympe de Gougues BD | 26,00 | 16,512 | 24,64 | 26,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0298 | Dictionnaire Critique de la Révolution Français | 8,00 | 5,310 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0300 | Le général Séré de Rivieres | 30,00 | 21,330 | 28,44 | 30,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0302 | Les 7 péchés capitaux du Chef Militaire | 26,90 | 17,850 | 25,50 | 26,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0303 | Bouilleurs de Cru | 8,00 | 10,100 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0304 | La Franche-Comté | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD0305 | L'esclavage raconté à ma fille | 6,50 | 4,128 | 6,16 | 6,50 | Prix éditeur |
| LIVAD0306 | Ferremets et autres poemes | 7,30 | 4,890 | 6,92 | 7,30 | Prix éditeur |
| LIVAD0308 | Sexualité au moyen age | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0309 | Crimes horribles au Moyen age | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0310 | Alimentation au Moyen age | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0311 | Dictionnaire du Moyen age | 12,00 | 6,820 | 11,37 | 12,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0312 | Soldat Français de la guerre 14/18 | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0313 | Vauban | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0314 | MEMO Toutes le reines de France | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0315 | MEMO Guerre 14-18 | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0316 | MEMO Guerre 39-45 | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD0317 | 101 dates de l'Histoire de france | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD295 | Joffre, de la préparation ... | 20,00 | 12,310 | 18,96 | 20,00 | Prix éditeur |
| LIVAD297 | Poster Monts Jura SNCF | 8,00 | 0,700 | 6,67 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVAD298 | Poster Absinthe Bourgeois | 8,00 | 0,700 | 6,67 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVAD299 | Francs comtois qui ont fait l'histoire | 19,90 | 13,200 | 18,86 | 19,90 | Prix éditeur |
| LIVAD300 | Les traites négrières | 9,50 | 11,750 | 9,00 | 9,50 | Prix éditeur |
| LIVAD301 | Poster Absinthe Berthe | 8,00 | 4,000 | 6,67 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVAD3010 | Réparer les mémoires | 16,50 | 13,294 | 15,64 | 16,50 | Prix éditeur |
| LIVAD302 | La declaration des droits de l'homme | 8,00 | 4,100 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVAD303 | Lettres à Elise une histoire de guerre1870 | 24,90 | 15,000 | 23,60 | 24,90 | Prix éditeur |
| LIVAD304 | La seconde guerre mondiale | 16,50 | 10,950 | 15,64 | 16,50 | Prix éditeur |

| | | | | | | |
|----------|---------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-----------------|
| LIVAD306 | Les dernières chevauchés des vaincus | 14,00 | 9,290 | 13,27 | 14,00 | Prix éditeur |
| LIVAD307 | Toussaint Louverture | 29,00 | 19,242 | 27,49 | 29,00 | Prix éditeur |
| LIVAD308 | Monsieur Toussaint | 19,30 | 15,550 | 18,29 | 19,30 | Prix éditeur |
| LIVAD309 | La deuxième mort de Toussaint Louverture | 16,00 | 10,352 | 15,17 | 16,00 | Prix éditeur |
| LIVAD311 | La guerre Franco Allemande de 1870 | 15,00 | 9,953 | 14,22 | 15,00 | Prix éditeur |
| LIVAD312 | Histoire mondiale de la France | 14,50 | 9,209 | 13,74 | 14,50 | Prix éditeur |
| LIVAD313 | Les fantomes d'hispaniola TL | 15,50 | 12,490 | 14,69 | 15,50 | Prix éditeur |
| LIVAD314 | La grande guerre expliquée en image | 25,00 | 15,876 | 23,70 | 25,00 | Prix éditeur |
| LIVAD316 | Reines de France | 13,95 | 8,858 | 13,22 | 13,95 | Prix éditeur |
| LIVAD317 | Les Bourbaki | 24,00 | 15,930 | 22,75 | 24,00 | Prix éditeur |
| LIVAD318 | Suisse et France 500ans de paix eternelle | 24,00 | 15,930 | 22,75 | 24,00 | Prix éditeur |
| LIVAD319 | Espions au MA | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD320 | Dictionnaire de l'architecture | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD321 | S'habiller au MA | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD322 | Guerre au MA | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD323 | Atlas historique de la France | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVAD324 | Guide vert Franche comté Jura | 14,90 | 9,880 | 14,12 | 14,90 | Prix éditeur |
| LIVAD325 | CR Franche comte 2022 | 7,30 | 4,840 | 6,92 | 7,30 | Prix éditeur |
| LIVAD326 | Franche Comte terre d'industrie | 35,00 | 23,230 | 33,18 | 35,00 | Prix éditeur |
| LIVAD327 | Les femmes et la guerre de 1870 | 26,90 | 17,850 | 25,50 | 26,90 | Prix éditeur |
| LIVAD328 | IGN GTJ | 8,95 | 5,340 | 8,48 | 8,95 | Prix éditeur |
| LIVAD329 | IGN Tourisme et vélo | 7,50 | 4,901 | 7,11 | 7,50 | Prix éditeur |
| LIVAD330 | Haut lieux de l'histoire de Franche Comté | 19,90 | 13,200 | 18,86 | 19,90 | Prix éditeur |
| LIVAD331 | Identifier les traces d'anmaux | 8,50 | 5,400 | 8,06 | 8,50 | Prix éditeur |
| LIVAD332 | La Guerre de cent ans new | 15,90 | 10,100 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVAD333 | Catalogue expo Bourbaki | 19,00 | 10,200 | 18,01 | 19,00 | Prix éditeur |
| LIVAD334 | Nouvel Obs l'esclavage | 7,90 | 5,410 | 7,49 | 7,90 | Prix éditeur |
| LIVAD335 | Le massif du Jura vu d'en haut | 19,50 | 12,670 | 18,48 | 19,50 | Prix éditeur |
| LIVAD336 | Balade au pays des clochers comtois | 22,00 | 14,301 | 20,85 | 22,00 | Prix éditeur |
| LIVAD337 | Haut-Doubs, terre, eau, air, feu et fer | 20,00 | 13,000 | 18,96 | 20,00 | Prix éditeur |
| LIVAD338 | 50 dates qui ont marque la FC | 12,00 | 7,960 | 11,37 | 12,00 | Prix éditeur |
| LIVAD339 | Au coeur des forêts | 23,50 | 15,590 | 22,27 | 23,50 | Prix éditeur |
| LIVAD340 | Voyage en FC litteraire | 14,00 | 9,290 | 13,27 | 14,00 | Prix éditeur |
| LIVAD341 | Nos années d'esperance | 14,00 | 9,290 | 13,27 | 14,00 | Prix éditeur |
| LIVAD342 | HS L'Histoire l'Esclavage | 6,90 | 4,732 | 6,54 | 6,90 | Prix éditeur |
| LIVAD343 | Livre Château de Joux | 8,50 | 6,301 | 8,06 | 8,50 | Prix éditeur |
| LIVAD344 | 100 Lieux remarquables | 19,90 | 13,650 | 19,49 | 19,90 | Prix éditeur |
| LIVAD345 | La Guerre de 1870 coll est republicain | 19,90 | 13,650 | 19,49 | 19,90 | Prix éditeur |
| LIVAD346 | La Franche comté d'autrefois | 12,90 | 8,560 | 12,23 | 12,90 | Prix éditeur |
| LIVAD347 | Balades Est républicain | 6,50 | 3,750 | 6,16 | 6,50 | Prix éditeur |
| LIVAD348 | La petite histoire 60 faits insolites | 3,00 | 1,980 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD349 | Les grandes dates de l'histoire de france | 14,50 | 9,200 | 13,74 | 14,50 | Prix éditeur |
| LIVAD350 | Grande chronologie Histoire de france | 8,00 | 4,550 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVAD351 | Le monde des esclavages | 29,90 | 18,980 | 28,34 | 29,90 | Prix éditeur |
| LIVAD352 | Atlas des esclavages | 24,00 | 0,000 | 22,75 | 24,00 | Prix éditeur |
| LIVAD353 | Reines de France libro | 3,00 | 1,990 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVAD357 | Après l'abolition, les fantomes noirs de l'esclav | 22,90 | 17,170 | 21,71 | 22,90 | Prix éditeur |
| LIVAD359 | Livre Haïti | | don | | 30,00 | Nouveau produit |

| | | | | | | |
|------------|--------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|--------------|
| LIVAD358 | Brochure Bichet Musée | 2,00 | 0,000 | 1,90 | 2,00 | Prix éditeur |
| LIVAD359 | Histoire de l'esclavage et de la traite negriere | 5,00 | 3,750 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0003 | Tisanes et vieux remedes | 7,00 | 4,450 | 6,64 | 7,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0004 | Infusions et vieux remedes | 15,90 | 10,480 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVCUI0005 | Plantes medicinales | 6,00 | 3,810 | 5,69 | 6,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0006 | Vieux remedes naturels | 6,00 | 3,810 | 5,69 | 6,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0015 | Desserts oublies de Dame Nicole | 7,50 | 4,760 | 7,11 | 7,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0019 | Carnet de recettes de FC | 8,90 | 5,650 | 8,44 | 8,90 | Prix éditeur |
| LIVCUI0027 | Aimer cuisine FC New | 13,50 | 8,580 | 12,80 | 13,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0033 | Cuisinière Franc-comtoise | 16,50 | 10,950 | 15,64 | 16,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0033 | Cuisinière Franc-comtoise | 16,50 | 10,170 | 15,64 | 16,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0039 | Liqueurs et boissons d'autrefois | 16,50 | 10,170 | 15,64 | 16,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0040 | Vieux remèdes de nos grands-mères | 19,90 | 12,640 | 18,86 | 19,90 | Prix éditeur |
| LIVCUI0041 | Cueillir et cuisiner les plantes sauvages du ma | 23,00 | 16,100 | 21,80 | 23,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0042 | Petits secrets : plantes medicinales | 5,00 | 3,180 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0043 | Petits secrets : moyen age | 6,00 | 3,810 | 5,69 | 6,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0044 | Atlas des fromages | 5,50 | 3,490 | 5,21 | 5,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0046 | Un repas historique Renaissance | 9,00 | 5,720 | 8,53 | 9,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0048 | Cueillettes sauvages en Jura FC | 15,90 | 11,130 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVCUI0050 | Legumes anciens au gout du jour | 6,99 | 4,890 | 6,63 | 6,99 | Prix éditeur |
| LIVCUI0051 | MEMO Plantes du jardin medieval | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0052 | MEMO Jardin des plantes remèdes de grand-r | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0053 | MEMO 22 fleurs remèdes naturels | 3,00 | 1,700 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0054 | Desserts de nos grands mères | 16,50 | 10,170 | 15,64 | 16,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0055 | RO Légumes oubliés | 2,50 | 1,420 | 2,37 | 2,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0056 | Plantes aromatiques | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0057 | Se soigner par les plantes | 7,50 | 4,270 | 7,11 | 7,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0058 | Vieux remèdes de nos grands-mères new | 21,00 | 13,340 | 19,91 | 21,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0059 | 50 plantes qui ont changé l'histoire | 15,00 | 9,530 | 14,22 | 15,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0060 | Fruits de Franche comté | 16,00 | 10,620 | 15,17 | 16,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0061 | Mes recettes comtoises | 16,00 | 10,620 | 15,17 | 16,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0062 | MEMO Plantes toxiques | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVCUI0063 | Mes Recettes sauvages | 16,50 | 10,170 | 15,64 | 16,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0064 | Desserts d'autrefois | 16,50 | 10,170 | 15,64 | 16,50 | Prix éditeur |
| LIVCUI0065 | Carnet de recette vegetarienne | 9,90 | 6,100 | 9,38 | 9,90 | Prix éditeur |
| LIVENF | Le coffre enchanté | 15,90 | 11,130 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVENF001 | Chevalier j'apprends l'heure | 5,00 | 3,460 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF004 | Imagerie Histoire | 11,95 | 7,410 | 11,33 | 11,95 | Prix éditeur |
| LIVENF004 | Imagerie Histoire | 11,95 | 7,930 | 11,33 | 11,95 | Prix éditeur |
| LIVENF004 | Imagerie Histoire | 11,95 | 0,000 | 11,33 | 11,95 | Prix éditeur |
| LIVENF005 | Imagerie Princesse | 11,95 | 7,930 | 11,33 | 11,95 | Prix éditeur |
| LIVENF005 | Imagerie Princesse | 11,95 | 7,501 | 11,33 | 11,95 | Prix éditeur |
| LIVENF005 | Imagerie Princesse | 11,95 | 7,850 | 11,33 | 11,95 | Prix éditeur |
| LIVENF007 | Gde imagerie Chateaux forts | 7,95 | 5,050 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF007 | Gde imagerie Chateaux forts | 7,95 | 5,567 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF008 | Gde imagerie Renaissance | 6,60 | 4,190 | 6,26 | 6,60 | Prix éditeur |
| LIVENF009 | Gde imagerie Guerre 1939-1945 | 7,95 | 5,567 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF010 | Gde imagerie Guerre 14-18 | 7,95 | 5,050 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |

| | | | | | | |
|------------|---------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|--------------|
| LIVENF011 | Gde imagerie Napoleon | 7,95 | 5,560 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF012 | Gde imagerie le Moyen Age | 7,95 | 5,560 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF013 | Gde imagerie Revolution francaise | 7,95 | 5,560 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF014 | Gde imagerie gde batailles | 6,60 | 4,100 | 6,26 | 6,60 | Prix éditeur |
| LIVENF0147 | Les Grands Personnages de l'Histoire en BD | 24,90 | 15,810 | 23,60 | 24,90 | Prix éditeur |
| LIVENF015 | Gde imagerie Histoire de France | 7,95 | 5,050 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF055 | AvHum Histoire de France | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF063 | Gde imagerie Louis XIV | 7,95 | 5,050 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF071 | Belles chansons Fce | 12,00 | 6,820 | 11,37 | 12,00 | Prix éditeur |
| LIVENF089 | Quelle Histoire: François 1er | 5,00 | 3,170 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF090 | Quelle Histoire : Histoire de Fce junior | 8,90 | 5,910 | 8,44 | 8,90 | Prix éditeur |
| LIVENF091 | Quelle Histoire : Louis XIV | 5,00 | 3,170 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF092 | Quelle Histoire : Napoléon | 5,00 | 3,320 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF096 | Mes années pourquoi chevalier | 11,90 | 7,530 | 11,28 | 11,90 | Prix éditeur |
| LIVENF097 | Mon livre animé chateaux forts | 13,90 | 10,450 | 13,18 | 13,90 | Prix éditeur |
| LIVENF100 | Ma première histoire de france | 14,90 | 9,490 | 14,12 | 14,90 | Prix éditeur |
| LIVENF101 | Le Moyen age à très petit pas | 6,80 | 7,000 | 6,45 | 6,80 | Prix éditeur |
| LIVENF102 | Les Princesses du MA à petit pas | 12,70 | 7,000 | 12,04 | 12,70 | Prix éditeur |
| LIVENF104 | Le chevalier Vatenguerre | 10,50 | 3,000 | 9,95 | 10,50 | Prix éditeur |
| LIVENF106 | la princesse qui n'aimait pas les princes | 5,80 | 3,680 | 5,50 | 5,80 | Prix éditeur |
| LIVENF107 | Imagerie des tt petit princesse | 8,15 | 6,000 | 7,73 | 8,15 | Prix éditeur |
| LIVENF108 | Histoire de rois | 3,95 | 2,000 | 3,74 | 3,95 | Prix éditeur |
| LIVENF109 | Histoire de princesses | 3,95 | 2,000 | 3,74 | 3,95 | Prix éditeur |
| LIVENF110 | Les trois princesses | 18,00 | 10,000 | 17,06 | 18,00 | Prix éditeur |
| LIVENF111 | Les mystères du château hanté | 6,50 | 4,130 | 6,16 | 6,50 | Prix éditeur |
| LIVENF112 | Le chevalier idéal | 5,50 | 3,000 | 5,21 | 5,50 | Prix éditeur |
| LIVENF113 | 3 P'tits contes de FC | 5,00 | 3,320 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF114 | Sur les pas de Camille et Maximilien a Pontarlier | 5,00 | 3,320 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF119 | Château et Chevaliers | 10,00 | 2,090 | 9,48 | 10,00 | Prix éditeur |
| LIVENF120 | 100 Châteaux et chevaliers | 5,00 | 2,990 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF121 | 100 Armures et armes | 5,00 | 2,990 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF122 | Encyclopes Histoire de France | 14,50 | 9,000 | 13,74 | 14,50 | Prix éditeur |
| LIVENF123 | Rois et reines de France | 9,90 | 4,450 | 9,38 | 9,90 | Prix éditeur |
| LIVENF124 | T'étais qui Louis XIV | 8,00 | 5,080 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVENF125 | Nous naissons tous libre... | 18,00 | 11,430 | 17,06 | 18,00 | Prix éditeur |
| LIVENF126 | T'étais qui Napoléon | 8,00 | 5,500 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVENF127 | T'étais qui Toussaint Louverture | 8,00 | 5,500 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVENF128 | La princesse qui dit non | 5,20 | 3,000 | 4,93 | 5,20 | Prix éditeur |
| LIVENF129 | Le chevalier à la courte cervelle | 4,99 | 7,501 | 4,73 | 4,99 | Prix éditeur |
| LIVENF130 | Le roi qui revait d'etre grand | 4,95 | 3,000 | 4,69 | 4,95 | Prix éditeur |
| LIVENF131 | La pire des princesses | 11,90 | 7,560 | 11,28 | 11,90 | Prix éditeur |
| LIVENF138 | Quelle Histoire: Saint Louis | 5,00 | 3,170 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF144 | La Renaissance Mes ptits docs | 7,40 | 4,701 | 7,01 | 7,40 | Prix éditeur |
| LIVENF146 | L'Imagerie des Chevaliers | 11,95 | 7,430 | 11,33 | 11,95 | Prix éditeur |
| LIVENF146 | L'Imagerie des Chevaliers | 11,95 | 7,930 | 11,33 | 11,95 | Prix éditeur |
| LIVENF153 | Gde imagerie Les Chevaliers | 7,95 | 5,050 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF154 | Ces femmes incroyables | 9,95 | 6,320 | 9,43 | 9,95 | Prix éditeur |
| LIVENF155 | Le livre des vrai faux de l'histoire | 14,90 | 8,250 | 14,12 | 14,90 | Prix éditeur |

| | | | | | | |
|------------|-----------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------------------|
| LIVENF156 | Roi et Reines de fce contes et legendes | 8,00 | 5,080 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVENF157 | Louis XIV mes ptits docs | 7,60 | 0,000 | 7,20 | 7,60 | Prix éditeur |
| LIVENF158 | La citadelle du roi Louis | 15,90 | 0,000 | 15,07 | 15,90 | Prix éditeur |
| LIVENF159 | La Révolution fcaise mes ptits docs | 7,60 | 4,820 | 7,20 | 7,60 | Prix éditeur |
| LIVENF160 | Napoléon mes ptits docs | 7,60 | 0,000 | 7,20 | 7,60 | Prix éditeur |
| LIVENF161 | La premiere guerre mondiale mes ptits docs | 7,60 | 4,820 | 7,20 | 7,60 | Prix éditeur |
| LIVENF162 | La seconde guerre mondiale mes ptits docs | 7,60 | 4,820 | 7,20 | 7,60 | Prix éditeur |
| LIVENF163 | La resistance en france | 4,90 | 2,680 | 4,64 | 4,90 | Prix éditeur |
| LIVENF164 | Les chateaux forts mes docs animés | 11,90 | 7,557 | 11,28 | 11,90 | Prix éditeur |
| LIVENF165 | Les chevaliers à très petit pas | 6,80 | 5,100 | 6,45 | 6,80 | Prix éditeur |
| LIVENF167 | La princesse parfaite | 4,95 | 3,144 | 4,69 | 4,95 | Prix éditeur |
| LIVENF168 | Le pire des chevaliers | 11,90 | 7,560 | 11,28 | 11,90 | Prix éditeur |
| LIVENF169 | Qui est le coupable | 12,90 | 8,190 | 12,23 | 12,90 | Prix éditeur |
| LIVENF170 | Mille bornes Grands personnages | 7,95 | 5,000 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF171 | Guide de 14-18 en BD | 19,90 | 15,000 | 18,86 | 19,90 | Prix éditeur |
| LIVENF172 | JB Princesses au moyen age | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVENF173 | JB Châteaux forts | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVENF174 | Loup et le mystère du chateau fort | 3,00 | 1,700 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVENF175 | Cybelle et le monstre du château | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVENF176 | Les chateaux forts mes ptits docs | 7,60 | 4,820 | 7,20 | 7,60 | Prix éditeur |
| LIVENF177 | La guerre 14-18 racontée aux enfants | 14,50 | 10,150 | 13,74 | 14,50 | Prix éditeur |
| LIVENF178 | Un brave soldat | 9,00 | 6,300 | 8,53 | 9,00 | Prix éditeur |
| LIVENF179 | Mes 150 pourquoi l'Histoire de france | 10,00 | 7,100 | 9,48 | 10,00 | Prix éditeur |
| LIVENF181 | L'Histoire de France en BD | 19,90 | 13,930 | 18,86 | 19,90 | Prix éditeur |
| LIVENF182 | Le Moyen Age en BD | 13,90 | 9,730 | 13,18 | 13,90 | Prix éditeur |
| LIVENF184 | Le Moyen age contes et légendes | 8,00 | 5,600 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVENF185 | Le château fort Mes Docs emboite | 12,50 | 8,750 | 11,85 | 12,50 | Prix éditeur |
| LIVENF186 | Mon pere soldat de 14-18 | 6,90 | 4,382 | 6,54 | 6,90 | Prix éditeur |
| LIVENF187 | Dame blanche du château | 4,50 | 2,560 | 4,27 | 4,50 | Prix éditeur |
| LIVENF188 | Princesses au MA album | 8,00 | 4,550 | 7,58 | 8,00 | Prix éditeur |
| LIVENF189 | AvHum La vie au MA | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF190 | Gde imagerie Napoléon new | 7,95 | 5,280 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF191 | Gde imagerie La guerre 1914-1918 new | 7,95 | 5,280 | 7,54 | 7,95 | Prix éditeur |
| LIVENF192 | A l'assaut des chateaux forts | 10,00 | 6,640 | 9,48 | 10,00 | Prix éditeur |
| LIVENF193 | L'histoire de l'histoire mes ptits docs | 19,90 | 12,450 | 18,86 | 19,90 | Prix éditeur |
| LIVENF195 | 14-18 | 18,00 | 11,430 | 17,06 | 18,00 | Prix éditeur |
| LIVENF196 | La ligne maginot et la seconde gm racontee au | 4,50 | 3,100 | 4,27 | 4,50 | Prix éditeur |
| LIVENF197 | Bonjour le château fort | 14,95 | 9,050 | 14,17 | 14,95 | Prix éditeur |
| LIVENF198 | Le loup, le chevalier et le dragon | 6,30 | 3,550 | 5,97 | 6,30 | Prix éditeur |
| LIVENF199 | Le prince olivier ne veut pas se laver | 5,90 | 3,100 | 5,59 | 5,90 | Prix éditeur |
| LIVENF200 | Le chevalier sans peur et sans armure | 14,90 | 8,250 | 14,12 | 14,90 | Prix éditeur |
| LIVENF201 | Princesse Cybelle et les sorcières | 3,00 | 1,710 | 2,84 | 3,00 | Prix éditeur |
| LIVENF202 | Le Fantome des fortifications Vauban | 5,00 | 2,840 | 4,74 | 5,00 | Prix éditeur |
| LIVENF203 | Raconte moi l'esclavage | 9,00 | 5,500 | 8,53 | 9,00 | Prix éditeur |
| LIVENF204 | Le fil de l'histoire l'esclavage | 6,90 | 4,400 | 6,54 | 6,90 | Prix éditeur |
| LIVENF205 | Sur les traces des esclaves | 7,65 | 4,750 | 7,25 | 7,65 | Prix éditeur |
| LIVENF206 | Le petit Quotidien | | 1,870 | 2,36 | 2,50 | Prix éditeur |
| OBJBIB0005 | Pot casque médiéval pm H11,5 | 12,00 | 5,560 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |

| | | | | | | |
|------------|------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------------------|
| OBJBIB0007 | Porte clés chevalier H4,2 | 4,00 | 1,100 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0021 | Porte clé heaume | 4,00 | 1,600 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0035 | Porte clés Chevalier rond | 4,00 | 1,330 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0039 | Gomme Napoleon | 2,00 | 1,450 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0040 | Gomme Louis XIV | 2,00 | 1,450 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0041 | Gomme chevalier | 2,00 | 1,450 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0045 | Porte clé grand heaume | 4,00 | 1,600 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0046 | Taille crayon canon | 7,50 | 3,200 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| OBJBIB0047 | Taille crayon catapulte | 7,50 | 3,200 | 6,25 | 7,50 | Pas de changement |
| OBJBIB0048 | Crayon licorne | 3,00 | 1,300 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0049 | Crayon loup | 3,00 | 1,300 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0050 | Crayon loup blanc | 3,00 | 1,300 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0052 | Crayon dragon | 3,00 | 1,370 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |
| OBJBIB0053 | Crayon chauve-souris | 3,00 | 1,350 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |
| OBJBIJ0050 | Poncho Balle GALWAY | 3,50 | 1,260 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJBIJ0051 | Parapluie Château | 9,50 | 4,500 | 7,92 | 9,50 | Pas de changement |
| OBJBIJ0052 | Parapluie pliable Château | 8,00 | 4,490 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0035 | Adress midi cuir repousse | 15,00 | 7,250 | 12,50 | 15,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0144 | Pochette 3 plumes Ecoliere | 5,00 | 2,150 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0169 | Encre calligraphier rouge | 8,50 | 2,890 | 7,08 | 8,50 | Pas de changement |
| OBJCAL0187 | Fiole encre | 5,50 | 2,800 | 4,58 | 5,50 | Pas de changement |
| OBJCAL0198 | Plume verre swarovski + encre | 20,00 | 10,250 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0202 | Plume Verre Rub + encre | 20,00 | 11,660 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0232 | Cire bocal grand | 25,00 | 14,900 | 20,83 | 25,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0235 | Plume fine + embout métal | 8,00 | 1,995 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0237 | Plume metal + encre + bte | 25,00 | 13,680 | 20,83 | 25,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0245 | Plume dans enveloppe 7023 | 18,00 | 8,150 | 15,00 | 18,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0249 | Petite plume + enveloppe | 3,50 | 1,090 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJCAL0269 | Plume verre rond + encre | 16,50 | 8,960 | 13,75 | 16,50 | Pas de changement |
| OBJCAL0273 | Plume verre + embout plume metal + encre | 20,00 | 9,880 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0316 | Cahier Draconis | 14,00 | 4,710 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0317 | Cahier Illuminati | 14,00 | 4,710 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0328 | Set sceau symbol + cire | 20,00 | 10,190 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0336 | Carnet | 11,50 | 6,270 | 9,58 | 11,50 | Pas de changement |
| OBJCAL0373 | Notebook Château A6 | 5,50 | 3,550 | 4,58 | 5,50 | Pas de changement |
| OBJCAL0374 | Notebook Toussaint A5 | 6,50 | 3,750 | 5,42 | 6,50 | Pas de changement |
| OBJCAL0375 | Set écriture or perso | 19,90 | 6,250 | 16,58 | 19,90 | Pas de changement |
| OBJCAL0376 | Set écriture black perso | 19,90 | 6,250 | 16,58 | 19,90 | Pas de changement |
| OBJCAL0377 | Set écriture white perso | 19,90 | 6,250 | 16,58 | 19,90 | Pas de changement |
| OBJCAL0378 | Carnet "C'est crade une vache" | 5,50 | 2,200 | 4,58 | 5,50 | Pas de changement |
| OBJCAL0379 | Plume + enveloppe | 12,50 | 5,720 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| OBJCAL0380 | Plume verre deco + encre | 20,00 | 10,400 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0381 | Set sceau+ cire | 20,00 | 10,190 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0382 | Coffret calligraphie paon | 25,00 | 8,250 | 20,83 | 25,00 | Pas de changement |
| OBJCAL0383 | Carnet Toussaint A6 | | 4,150 | 8,33 | 10,00 | Nouveau produit |
| OBJCAL0384 | Carnet paysage Carte | | 4,990 | 10,83 | 13,00 | Nouveau produit |
| OBJSOU010 | Buste Toussaint | 8,00 | 7,250 | 6,67 | 8,00 | Pas de changement |
| OBJSOU011 | Medaille Château 09 | 3,00 | 0,950 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |

| | | | | | | |
|-----------|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| OBJSOU012 | Cartes 10/15 | 0,50 | 0,150 | 0,42 | 0,50 | Pas de changement |
| OBJSOU013 | Enveloppe carte postale | 0,50 | 0,160 | 0,42 | 0,50 | Pas de changement |
| OBJSOU024 | Marque page | 3,50 | 0,480 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJSOU025 | Pince à linge | 4,00 | 2,150 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU027 | Magnet Château / Doubs / FC | 3,50 | 1,200 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJSOU028 | Porte clé Château | 4,50 | 1,520 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU037 | Crayon Strass | 2,00 | 0,580 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU039 | Medaille Château 07 | 4,00 | 0,950 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU040 | Medaille Toussaint 11 | 2,00 | 0,950 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU041 | Medaille Château 12 | 2,00 | 0,950 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU043 | Stylo brillant | 4,00 | 1,300 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU046 | Dé Château | 4,50 | 1,950 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU048 | Crayon vache | 4,00 | 1,850 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU049 | Stickers Château | 3,00 | 1,300 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |
| OBJSOU050 | Album coloriage FC | 4,90 | 1,950 | 4,64 | 4,90 | Pas de changement |
| OBJSOU052 | Medaille château 14 | 2,00 | 0,950 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU053 | Dé Franche comté | 4,50 | 1,100 | 4,27 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU054 | Porte clé Château rectangle | 4,50 | 1,790 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU057 | Stickers Doubs/FC | 3,00 | 1,300 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |
| OBJSOU058 | Billet souvenir 2015 | 2,00 | 0,950 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU062 | Medaille Toussaint 16 | 2,00 | 0,950 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU063 | Porte clés décapsuleur | 4,00 | 0,930 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU064 | Rubiks Cube CDJ | 19,90 | 8,930 | 16,58 | 19,90 | Pas de changement |
| OBJSOU065 | Cahier de coloriage Chateau de Joux | 5,00 | 3,600 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJSOU066 | Cartes Postales perso | 0,50 | 0,150 | 0,42 | 0,50 | Pas de changement |
| OBJSOU068 | Porte mine Château de Joux | 2,00 | 0,780 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU159 | Billet souvenir 2017 | 2,00 | 0,950 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU160 | Mug Toussaint Louverture | 9,90 | 4,200 | 8,25 | 9,90 | Pas de changement |
| OBJSOU161 | Magnet personnalisé | 3,50 | 1,100 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJSOU162 | Porte cle adrian 14-18 | 4,50 | 1,250 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU163 | Porte cle personnalisé 2 faces | 4,50 | 2,100 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU164 | Plume stylo personnalisé | 3,50 | 1,810 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJSOU165 | Pochette personnalisé | 4,00 | 1,950 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU166 | Medaille Château 19 | 2,00 | 0,800 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU167 | Marque Page Château INOX | 5,50 | 3,400 | 4,58 | 5,50 | Pas de changement |
| OBJSOU168 | Marque Page Toussaint Louverture INOX | 5,50 | 3,400 | 4,58 | 5,50 | Pas de changement |
| OBJSOU169 | Marque Page Toussaint Louverture OR | 5,50 | 4,200 | 4,58 | 5,50 | Pas de changement |
| OBJSOU170 | Magnet Château INOX | 5,00 | 2,700 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJSOU171 | Porte-clés chevalier | 4,50 | 1,680 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU172 | Dé personnalisé | 4,50 | 1,950 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU173 | Magnet pano vitraux | 3,50 | 1,200 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJSOU174 | Magnet Toussaint Louverture INOX | 5,00 | 2,700 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJSOU175 | Magnet Toussaint Louverture OR | 5,00 | 3,600 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJSOU176 | Jeu dominos Sacha | 2,50 | 1,410 | 2,08 | 2,50 | Pas de changement |
| OBJSOU177 | Jeu cartes Château de Joux | 5,00 | 3,150 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJSOU178 | Porte clés Woodie | 2,00 | 1,040 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU179 | Kaleidoscope S | 5,00 | 3,400 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJSOU184 | Pochette Billet souvenir 15 | 14,00 | 1,625 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |

| | | | | | | |
|-----------|------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------------------|
| OBJSOU185 | Pochette Billet souvenir 17 | 14,00 | 1,625 | 11,67 | 14,00 | Pas de changement |
| OBJSOU186 | Mug metal chateau | 9,90 | 5,300 | 8,25 | 9,90 | Pas de changement |
| OBJSOU187 | Puzzle tube enfant | 4,00 | 2,680 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU188 | Puzzle tube chateau | 4,00 | 2,680 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU189 | Porte clé lampe | 4,50 | 1,870 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU191 | Stylo BIC 4 couleurs | 4,50 | 2,460 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU192 | Magnet soft touch mégane | 4,50 | 1,710 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU194 | Stylo chateau | 2,50 | 1,990 | 2,08 | 2,50 | Pas de changement |
| OBJSOU195 | Poster Château de Joux | 5,00 | 3,250 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJSOU196 | Carte postale SR | 0,50 | 0,190 | 0,42 | 0,50 | Pas de changement |
| OBJSOU197 | Set de table SR | 4,50 | 2,500 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU198 | Masque château de joux | 4,50 | 2,950 | 4,27 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU199 | Magnet retro | 3,50 | 2,000 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJSOU200 | Affiche retro Château 30x40 | 12,50 | 7,000 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| OBJSOU201 | Affiche retro Haut-Doubs 30x40 | 12,50 | 7,000 | 10,42 | 12,50 | Pas de changement |
| OBJSOU202 | Carte postale retro | 2,00 | 1,000 | 1,67 | 2,00 | Pas de changement |
| OBJSOU203 | Carte postale anaglyphe | 5,00 | 2,500 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJSOU204 | Pochette retro château | 9,00 | 3,800 | 7,50 | 9,00 | Pas de changement |
| OBJSOU205 | Porte clef rect/vers château retro | 4,50 | 2,550 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU206 | Magnet retro ete | 3,50 | 1,550 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJSOU207 | Yoyo bois château | 3,00 | 1,250 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |
| OBJSOU208 | Magnet puzzle | 3,50 | 1,450 | 2,92 | 3,50 | Pas de changement |
| OBJSOU209 | porte cle sifflet | 4,00 | 1,350 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU210 | Mug fromage | 12,00 | 7,200 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| OBJSOU211 | Magnet bois carré | 4,00 | 2,700 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU212 | Tote bag | 10,00 | 6,200 | 8,33 | 10,00 | Pas de changement |
| OBJSOU213 | Carte postale Bulma | 3,00 | 1,680 | 2,50 | 3,00 | Pas de changement |
| OBJSOU214 | Porte clef love | 4,50 | 2,850 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU215 | Bloc note | 4,00 | 2,000 | 3,33 | 4,00 | Pas de changement |
| OBJSOU216 | Toile sur chevalet | 4,50 | 2,400 | 3,75 | 4,50 | Pas de changement |
| OBJSOU217 | Lot 5 Cartes Bulma | 12,00 | 6,720 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| OBJSOU218 | Crayons cire | 5,00 | 2,950 | 4,17 | 5,00 | Pas de changement |
| OBJSOU219 | Mug chateau new | 12,00 | 7,730 | 10,00 | 12,00 | Pas de changement |
| OBJSOU220 | Boite médailler | 20,00 | 10,000 | 16,67 | 20,00 | Pas de changement |
| OBJSOU221 | Stylo bois faux crayon | | 1,350 | 2,92 | 3,50 | Nouveau produit |
| OBJSOU222 | Marque page Toussaint gravure | | 1,100 | 3,33 | 4,00 | Nouveau produit |

Affaire n°35 : Château de Joux - Renouvellement des commissionnements versés aux prescripteurs touristiques

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Depuis 2008, selon une pratique courante pour les sites touristiques, le Château de Joux verse un commissionnement aux prestataires touristiques, prescripteurs de visite de groupes (hébergement, autocaristes, voyagistes, sites touristiques...). Cette commission s'élève à 10% du montant facturé sans minimum de visite de groupe et sans limite géographique de provenance.

Afin de mieux communiquer sur cet avantage incitatif et d'attirer à nouveau les visites de groupes au Château, il est proposé de renouveler cette commission de 10% aux prescripteurs touristiques mais de la circonscrire à la zone de chalandise, à savoir 2h30 de transport routier autour du site et de l'appliquer à partir de la deuxième visite de groupe facturée.

Cette mesure pourrait être reconduite dans les années à venir.

Le coût total du versement de ces commissions est estimé entre 1 000 € et 2 500 € et est inscrit au budget de fonctionnement du Château.

Pour information, le montant total des commissionnements versés aux prestataires touristiques au titre de l'année 2022 s'élève à 685.80 € (cf. annexe).

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 7 mars 2023.

Monsieur FAIVRE donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide le renouvellement des commissions de 10% versées aux prescripteurs touristiques de la zone de chalandise du Château de Joux, applicable à partir de la deuxième visite de groupe facturée ;
- Autorise la reconduction de ce commissionnement aux conditions énoncées, pour les années à venir.

CHÂTEAU DE JOUX

Commissionnement année 2022

Etat des ventes par clients

Sur l'année 160 groupes facturés :

34 groupes (voyagistes, centres vacances, CDT)

66 groupes (établissements scolaires)

52 groupes (individuels, associations)

8 groupes (Instituts)

| Groupes | Nb de groupes 2022 | Total facturation 2022 | Commision 2022 10% |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Azureva | 1 | 252,00 € | 25,20 € |
| Chalet de la Haute joux | 1 | 133,00 € | 13,30 € |
| Chalet des campènes | 2 | 136,00 € | 13,60 € |
| Espace Mont d'Or | 1 | 51,00 € | 5,10 € |
| Hotel le Lac | 4 | 826,00 € | 82,60 € |
| Village Club Miléade | 4 | 728,00 € | 72,80 € |
| VTF le Bief Rouge | 4 | 861,00 € | 86,10 € |
| Centre Grandeur Nature | 1 | 112,00 € | 11,20 € |
| Saut du Doubs découverte | 5 | 1 029,00 € | 102,90 € |
| Doubs Tourisme | 2 | 469,00 € | 46,90 € |
| OT Pays du Haut Doubs | 3 | 630,00 € | 63,00 € |
| Francony Voyages | 3 | 945,00 € | 94,50 € |
| Juragence | 1 | 217,00 € | 21,70 € |
| Val d'Amour Evasion | 1 | 259,00 € | 25,90 € |
| AVJ Voyages - CH | 1 | 210,00 € | 21,00 € |
| TOTAL | 34 | 6 858,00 € | 685,80 € |
| Total Commissionnement | | | 685,80 € |

Affaire n°36 : Château de Joux - Convention de partenariat avec le Centre d'Animation du Haut-Doubs pour le Festival des Nuits de Joux

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Depuis de nombreuses années, le Centre d'Animation du Haut-Doubs (CAHD) organise, produit et diffuse un festival de théâtre et de musique au Château de Joux : le Festival des Nuits de Joux.

Pour 2023, la programmation est destinée à tous les publics. Elle s'attache à correspondre au positionnement touristique et culturel du Château qui valorise 1000 ans d'histoire des fortifications et de conquêtes des libertés. Elle réside dans trois créations théâtrales (dont deux pour le Château), des concerts et des « cartes blanches » présentés du 28 juillet au 12 août 2023, tous les soirs en dehors des mardis et jeudis.

Les spectacles de théâtre sont créés et mis en scène spécialement pour le Château de Joux. Ainsi, l'équipe artistique et technique professionnelle travaille en résidence au Château du 1^{er} juillet au 13 août 2023.

Deux temps forts mettront particulièrement en valeur la collaboration entre la CCGP et le CAHD pour l'organisation du festival et la promotion du Château : la soirée d'inauguration de la saison estivale, le 7 juillet, et la soirée de clôture du festival, le 12 août. Ces deux spectacles seront co-produits par le CAHD et la CCGP. Le concert de clôture du festival sera plus particulièrement consacré à la valorisation des liens entre le Château et Haïti, dans le cadre de l'année de commémoration du 220^e anniversaire de la mort de Toussaint Louverture.

Afin de fixer les modalités de partenariat entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et le CAHD, il convient de signer une convention qui détermine les engagements des deux parties et les conditions d'occupation et d'utilisation des locaux mis à disposition de l'association.

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 7 mars 2023.

Monsieur FAIVRE donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide les termes de la convention de partenariat avec le Centre d'Animation du Haut-Doubs dans le cadre de l'organisation du Festival des Nuits de Joux 2023 ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention.



**Convention de partenariat établi entre
la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP)
et le Centre d'Animation du Haut-Doubs (CAHD)**

Commission tourisme du : 7 mars 2023

Conseil communautaire du : 5 avril 2023

Entre les soussignés :

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier

Adresse : 22, rue Pierre Déchanet – 25301 PONTARLIER Cedex

Téléphone : 03.81.39.40.02

Courriel : contact@grandpontarlier.fr

N° de SIRET : 242 500 338 00122

N° licence d'entrepreneur de spectacle : PLATESV-R-2021-007181, PLATESV-R-2021-007185,
PLATESV-R-2021-007188

Représentée par : son Président, Monsieur Patrick GENRE, agissant en vertu de la délibération du
Conseil Communautaire du 5 avril 2023,

Ci-après dénommé « **la CCGP** » d'une part

Et :

Le Centre d'Animation du Haut-Doubs

Adresse : 2, rue Jeanne d'Arc – 25300 PONTARLIER

Téléphone : 03 81 39 29 36

Courriel : cahd-25@orange.fr

N° SIRET : 317 080 471 00021

Représenté par : ses Co-Présidents, Sébastien DUQUESNE & Noël REMOND,

Ci-après dénommé « **le CAHD** » d'autre part

Préambule

A la demande de leurs partenaires, l'Etat, la Région Bourgogne Franche-Comté et le Département du Doubs, les Communautés de Communes du Grand Pontarlier (CCGP) et Lacs et Montagnes du Haut-

Doubs (CCLMHD) ont construit un projet de développement du tourisme du territoire. Ce projet prend la forme d'un contrat de station touristique 2019-2023.

Le projet scientifique et culturel du Château de Joux et du Musée de Pontarlier a été inscrit dans l'objectif stratégique 1.2 « Conforter le tourisme culturel et patrimonial d'un territoire singulier » du contrat de station.

Ce projet scientifique et culturel, document rendu obligatoire par la loi du 4 janvier 2002 définit et annonce les différentes actions à mener pour la conservation et la valorisation du Château de Joux jusqu'en 2023. Il s'articule autour de la thématique « Forteresse et libertés » et vise deux objectifs :

- *Faire du Château de Joux un équipement touristique et culturel structurant le territoire, un lieu de vie, de contemplation et de découverte ;*
- *Ancrer le Château de Joux au cœur des enjeux contemporains ;*

Il s'adresse aux publics cibles suivants :

- *Un public local de proximité ;*
- *Un public touristique familial déjà captif ;*
- *Un public étranger non francophone ;*
- *Un public scolaire ;*

Ce projet s'articule autour de quatre axes :

1. *Mettre en scène l'histoire du territoire face aux enjeux contemporains : frontière, climat et conquête des libertés ;*
2. *Susciter l'émerveillement et développer une offre culturelle collaborative ;*
3. *Conserver, connaître et diffuser le patrimoine et les collections ;*
4. *Améliorer la qualité de l'accueil et consolider la notoriété des équipements ;*

Afin de mener à bien le second axe stratégique, la CCGP apporte son soutien à la création contemporaine (action 10) et développe, chaque saison estivale, une programmation événementielle innovante de spectacles et d'animations au Château de Joux (action 6).

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir et préciser le cadre du partenariat entre **la CCGP et le CAHD** afin d'organiser, au Château de Joux, une saison estivale de qualité dont le Festival des Nuits de Joux fait partie.

Article 2 : Durée de la convention

La convention est conclue à compter de sa date de signature et jusqu'au 31 décembre 2023.

Article 3 : Engagements des parties

A – Engagements du CAHD

Le CAHD s'engage à participer à la saison estivale du Château de Joux, notamment en organisant et diffusant le Festival des Nuits de Joux du 28 juillet au 12 août 2023 et en prenant part à l'organisation de l'inauguration commune de la saison estivale du château et du festival.

Pour parvenir à cet objectif, il mettra en œuvre son savoir-faire et son réseau professionnel.

Le CAHD assume pleinement la responsabilité de l'organisation de la manifestation. En collaboration avec le **CCGP**, il définit le contenu de la programmation et sa réalisation technique, dans le respect du lieu, de son histoire et de son concept « Forteresse et libertés ».

Le CAHD est producteur du Festival, à ce titre il assume la responsabilité artistique des représentations. En qualité d'employeur, il assumera les rémunérations, charges sociales et fiscales de son personnel. Il lui appartiendra notamment de solliciter, en temps utile, après des autorités compétentes, les autorisations pour l'emploi, le cas échéant, de mineurs ou d'artistes étrangers. Il aura à sa charge les droits voisins et en assumera le paiement.

Le CAHD est également diffuseur du Festival et à ce titre aura la charge de l'accueil du public, de la billetterie et de la sécurité des spectacles.

Le CAHD s'engage à proposer deux spectacles de théâtre créés en résidence au Château (et une troisième création pour le théâtre du Lavoir) ainsi que des concerts et « cartes blanches ». Un des spectacles ou concerts programmés valorisera plus particulièrement les liens entre le Château de Joux et l'histoire et l'art d'Haïti, des Antilles et/ou de l'histoire de l'esclavage et de ses abolitions.

Le CAHD s'engage à organiser un spectacle pour l'inauguration et à participer à la régie technique de l'inauguration organisée par la CCGP le vendredi 7 juillet 2023 à 20h au Château de Joux.

Le CAHD s'engage à communiquer sur l'ensemble de la saison de spectacles du Château de Joux sur tous ses supports de communication.

Le CAHD s'engage à respecter et à faire respecter par son personnel et ses bénévoles les lieux, les mobiliers, les infrastructures des spectacles mis à disposition par la **CCGP** et les contraintes propres au site en exploitation. **Le CAHD** est entièrement responsable des artistes professionnels ou amateurs, de l'équipe technique ainsi que des bénévoles auxquels il fait appel pour le Festival. Il s'assurera avec eux de la faisabilité de leur prestation et de la cohérence entre leurs contraintes artistiques et les lieux. Il les informera de la coactivité sur le site touristique, des conditions de mise à disposition des locaux et du mobilier telles que définies dans les articles suivants.

Le CAHD s'engage à fournir au personnel du Château de Joux toutes les informations nécessaires à la promotion des spectacles et à leur organisation, notamment en cas de repli.

Le CAHD s'engage à donner une invitation permanente nominative à l'ensemble du personnel du Château de Joux qui aura accès à l'ensemble du Festival sur réservation préalable et obligatoire.

B- Engagements de la CCGP

Pour permettre la réalisation des manifestations, la **CCGP** s'engage à :

- Faire la promotion du Festival au Château de Joux par tous les moyens accessibles et lors de l'inauguration de la saison estivale ;
- Renseigner les visiteurs du Château de Joux sur la programmation du Festival ;
- Apporter son soutien logistique par la mise à disposition de locaux, des ensembles démontables (tribune, scène, pont-lumière et tour de régie), de matériel et l'apport de divers services tels que définis dans les articles ci-dessous ;
- Prendre en charge les frais de gardiennage, de l'agent de sécurité ainsi que le poste de secours ;
- Participer aux frais de la réalisation technique et artistiques de l'inauguration, et prendre en charge les frais de réception de cette inauguration ;
- Participer aux frais de l'organisation d'un spectacle de clôture en lien avec l'art et l'histoire d'Haïti et/ou de l'histoire de l'esclavage et de ses abolitions.

Article 4 : Saison estivale du Château de Joux

A – Calendrier

Le Festival des Nuits de Joux s'intègre dans la saison estivale du Château de Joux programmée par **la CCGP**.

Le Festival des Nuits de Joux se tiendra du 28 juillet au 12 août 2023. La soirée d'inauguration de la saison estivale se déroulera le vendredi 7 juillet de 20h à 22h.

Le travail de création et les répétitions sur le site débuteront à partir du 1^{er} juillet 2023.

Le CAHD fournira à **la CCGP** ses besoins en termes de plages horaires de répétitions au plus tard le 6 avril 2023.

Le calendrier de la saison estivale du Château de Joux est défini et arrêté par **la CCGP**. Elle détermine seule le contenu des manifestations proposées durant l'été (à l'exclusion de la programmation du Festival).

En concertation avec les différents intervenants, **la CCGP** détermine précisément les dates des spectacles et des répétitions. En cas de désaccord entre les intervenants, **la CCGP** arrête seule les dates du calendrier.

Le **CAHD** s'engage à respecter ce calendrier.

B – Organisation de la saison estivale

Pendant la haute saison touristique, les visiteurs auront la possibilité de découvrir le Château de Joux en déambulation libre tous les jours de 10h00 à 12h30 puis de 13h30 à 18h00 ou en visites guidées (6 départs par jour : 10h30, 11h00, 14h00, 14h30, 15h30 et 16h15).

A cela s'ajoute :

- Des animations destinées aux familles tous les matins 7j/7 ;
- Des visites nocturnes théâtralisées les mardis et jeudis (Lady Cactus) ;
- La manipulation des ponts-levis tous les mercredis à 14h ;
- Une exposition de panneaux à l'occasion du 220^e anniversaire de la mort de Toussaint Louverture ;
- Des travaux d'entretien, de réparation ou de restauration du Monument Historique qui impliquent une forte co-activité sur le site.

Le CAHD s'engage à faire respecter ces animations ainsi que le règlement intérieur du Château de Joux (Annexe 1 de la présente convention).

Pour cela :

- La tribune, la scène, la régie technique et la cour d'honneur dans son ensemble devront être rangées et nettoyées à l'issue de chaque représentation/répétition ;
- Les artistes, techniciens et bénévoles porteront une tenue correcte (ex : pas de torse nu) ;
- Les artistes, techniciens et bénévoles porteront un badge (excepté sur scène) ;
- Aucun véhicule ne sera autorisé à circuler et à stationner dans le Château aux horaires d'ouverture au public (voir les exceptions à l'article 9) ;
- Les artistes limiteront le niveau sonore des répétitions dans la Cour d'Honneur lors des commentaires des médiateurs ;
- Les techniciens réaliseront les essais de sonorisation en dehors des heures d'ouverture au public ;

C – Protocole sanitaire

Le **CAHD** s'engage à respecter et à faire respecter par les artistes, techniciens, bénévoles et spectateurs le protocole sanitaire en vigueur, mis en place au Château de Joux par **la CCGP** ainsi que le protocole spécifique au monde du spectacle.

Article 5 : Locaux

A- Locaux et espaces mis à disposition et affectation

La **CCGP** met à disposition du **CAHD** les locaux et espaces suivants :

- Cour d'honneur : l'espace scénique (scène, tribune, régie technique et pont lumière) est mis à disposition pour l'accueil des spectacles et des répétitions. L'usage de cet espace est partagé avec d'autres activités liées à l'exploitation touristique du site et à son entretien.
- Casernement Vauban (annexe 2) : les salles délimitées sur le plan sont mises à disposition aux fins suivantes : loges pour les artistes, atelier de décoration et de couture, salle de repos, salle de stockage, réfectoire. Pour des raisons de sécurité, si **le CAHD** juge nécessaire de fermer ces salles à clés, il devra fournir un double de ces clés à l'équipe de direction du Château de Joux.

L'occupation de salles ou d'espaces autre que ceux mentionnés précédemment devront faire l'objet d'une demande écrite auprès de **la CCGP** et d'un accord expresse de cette dernière.

B- Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera réalisé lors de la prise de possession des espaces et des locaux par **le CAHD** et à l'issue de la période d'occupation, soit les semaines 26 et 33.

La date et l'horaire des états des lieux d'entrée et de sortie seront convenus conjointement par **le CAHD** et **la CCGP**, au minimum 2 semaines à l'avance.

En cas d'absence du **CAHD** aux dates convenues, la prise de possession pourra être différée jusqu'à la réalisation de l'état des lieux initial.

De même, en cas d'absence du **CAHD** lors de l'état des lieux final, **la CCGP** pourra faire appel à un huissier de justice pour établir l'acte aux frais du **CAHD**.

C- Conditions d'utilisation

Le CAHD s'engage à utiliser les locaux raisonnablement et en conformité aux affectations déterminées avec **la CCGP**.

Toute autre utilisation devra faire l'objet d'une demande écrite auprès de **la CCGP**.

Le CAHD s'engage à entretenir et maintenir les locaux et les structures mis à disposition (loges, sanitaires, matériel scénique, cour d'honneur) dans un bon état de propreté et à évacuer les déchets quotidiennement à l'aide de sacs poubelles dans les conteneurs mis à disposition sur le parking.

A l'issue de la période d'occupation, les locaux devront être rendus propres.

Le CAHD s'engage à n'effectuer aucun travaux d'aucune sorte sans avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable de **la CCGP**.

D- Restrictions et interdiction

Sur l'ensemble du site, il est formellement interdit :

- De fumer ;
- D'utiliser ou de stocker des produits inflammables ;

- De modifier les installations électriques ;
- D'accrocher du matériel lumineux ou sonore au plafond ou aux poutres apparentes ;
- De fixer des dispositifs d'occultation aux fenêtres par des moyens non adaptés (punaises, clous agrafes...) ;
- De fixer aux murs des objets, affiches, documents divers... ;
- D'introduire et d'utiliser des appareils à combustion (bois, gaz, ...) ;

Article 6 : Matériel mis à disposition

A – Liste

La liste du matériel mis à disposition du **CAHD** est jointe en annexe 3. Elle pourra faire l'objet d'un avenant en cas de besoin.

Tous les consommables d'usage liés à l'utilisation des locaux tels que le papier toilette dans les loges, les sacs poubelle, éponges, produits ménagers, sont à la charge du **CAHD**.

B – Conditions d'utilisation

Le **CAHD** s'engage à utiliser le matériel fourni de façon raisonnable et conformément à sa vocation. A l'issue du Festival, le matériel devra être restitué dans son état initial.

Il n'est pas autorisé, sauf demande préalable :

- A intervenir sur le plateau scénique, et notamment à en démonter partiellement et provisoirement les divers éléments ;
- A intervenir sur la tribune et la tour régie, soit par dépose d'éléments constitutifs ou rajouts de matériel divers (installation électrique, banderoles...) ;

En raison des contraintes techniques liées au site classé « Monument Historique », l'installation du matériel se fera en concertation avec la CCGP. Aucune intervention ne pourra être réalisée sur le bâti existant ainsi les amarrages des structures (tente, ...) ne pourront être effectués qu'au moyen de massifs de lestage. Il est strictement interdit de planter quoi que ce soit dans les sols intérieurs et extérieurs du Château. Une lame aussi petite soit-elle risquerait de percer l'étanchéité.

C – Dégradations

En cas de dégradations faites par le **CAHD** et constatées par la **CCGP**, la **CCGP** procédera à la remise en état ou au remplacement des éléments détériorés aux frais du **CAHD**.

Article 7 : Contrôles techniques – sécurité

La **CCGP**, propriétaire et exploitant du Château de Joux fournira le lieu en bon état de marche.

A – Contrôle technique

- Installations scéniques : Le contrôle de la tribune sera réalisé par un bureau de contrôle à la diligence et aux frais de la **CCGP** ;
- Installations électriques : Le contrôle des installations électriques temporaires sera réalisé par un bureau de contrôle aussi souvent que nécessaire (nouveaux branchements ou branchements modifiés) à la diligence et aux frais du **CAHD**. Une copie des conclusions du bureau sera transmise à la **CCGP** avant le spectacle concerné et au plus tard avant midi. En cas de manquement à cette dernière obligation, la **CCGP** pourra demander l'intervention d'un bureau de contrôle aux frais du **CAHD**.

B- Sécurité

Une réunion préalable de sécurité sera organisée dans le courant du mois juillet 2023. La date de cette réunion sera communiquée au **CAHD** au minimum deux semaines à l'avance. Le responsable sécurité du **CAHD** devra être présent.

Le CAHD s'engage à remplir le dossier de sécurité fourni par la **CCGP** avant le 6 avril.

La CCGP s'engage à mettre en place un dispositif de secours à ses frais les soirs de représentation conformément aux dispositions édictées par la commission de sécurité. A ce jour, le dispositif est constitué d'un poste de secours, d'un agent de sécurité et d'un gardien. L'agent de sécurité arrive sur place 45 minutes avant le début de la représentation et part 15 minutes après. **Le CAHD** s'engage à ne pas ouvrir les portes du Château aux spectateurs avant l'arrivée de l'agent de sécurité.

Le CAHD s'engage également à mettre en place un dispositif de secours conforme aux décisions de la commission de sécurité, notamment en ce qui concerne l'accueil des spectateurs. A ce jour, les personnes chargées de la sécurité du public doivent être au nombre de 2 pour 100 personnes accueillies, soit 7 personnes chargées de la sécurité du public pour 350 personnes accueillies. Le responsable de la sécurité au sein du **CAHD** devra être nommément désigné auprès de **la CCGP** lors de la réunion de sécurité et sur le dossier de sécurité.

C – Interdiction des spectacles

En cas de manquement grave aux règles de sécurité, **la CCGP** pourra interdire le ou les spectacles.

Article 8 : Gardiennage

La CCGP mettra en place un gardiennage à compter de la fermeture du Château jusqu'à la fin des représentations ou des répétitions durant toute la période d'occupation du Château par **le CAHD**. Les horaires de présence du gardien seront déterminés conjointement par **la CCGP** et **le CAHD**, le 31 mars au plus tard. L'ensemble des intervenants devra avoir évacué le Château aux horaires convenus. **Le CAHD** s'engage à prévenir **la CCGP** et le gardien par courriel et par téléphone pour toute annulation ou repli de répétitions ou spectacles avant 17 heures. Pour un repli ou une annulation de spectacles **le CAHD** devra également prévenir avant 17h l'agent de sécurité ainsi que le poste de secours.

Tout défaut d'information en cas de repli et dépassement des horaires prévus pourra faire l'objet d'une facturation de **la CCGP** au **CAHD**.

Article 9 : Circulation des véhicules – Circulation des personnes

A – Limitation de la circulation des véhicules

Pour des raisons de sécurité et d'accueil des publics dans le cadre de la visite libre la circulation des véhicules dans le Château est strictement limitée aux horaires suivants :

- De 7h30 à 9h45 ;
- De 12h30 à 13h30 ;
- Après 18h00 (si présence du gardien) ;

Une dérogation est accordée pour la semaine de l'installation technique et pour celle du rangement.

Les artistes, techniciens et bénévoles du **CAHD** veilleront à refermer les portes du Château immédiatement après leur passage. En cas de manquement à cette règle, **la CCGP** pourra interdire l'accès aux véhicules sur ces plages horaires.

B – Autorisation de circulation des véhicules

La circulation des véhicules dans l'enceinte du Château et leur stationnement temporaire dans la cour d'honneur sont autorisés pour les seules opérations de transport, chargement ou déchargement de matériel.

Les caractéristiques des véhicules ne devront pas excéder les maximums suivants :

- Poids : 3,5 tonnes ;
- Hauteur : 2,5 mètres ;
- Largeur : 2,2 mètres.

La circulation sur les ponts-levis et le pont dormant restauré reste dangereuse et est soumise à au respect d'un protocole d'utilisation et à une vitesse réduite.

C – Circulation des personnes

Les personnes autorisées à accéder au site par **le CAHD** devront être facilement identifiables par le port d'un badge et se présenter à l'accueil du site pour se faire connaître. Elles peuvent circuler librement aux horaires d'ouverture du Château de Joux et selon le planning des répétitions et représentations convenues.

Les artistes, techniciens et bénévoles du **CAHD** circulant en dehors des horaires d'ouverture au public du Château veilleront à refermer les portes du Château immédiatement après leur passage. En cas de manquement à cette règle, **la CCGP** pourra leur interdire l'accès au Château en dehors des horaires d'ouverture au public.

Article 10 : Assurances

Le CAHD devra assurer selon les principes de droit commun :

- Ses propres responsabilités pour les dommages causés au tiers ;
- Ses propres biens ;
- Les risques locatifs liés à la mise à disposition des locaux et du matériel ;

Le CAHD devra produire une attestation d'assurances prouvant la couverture de ces risques avant toute entrée dans les lieux.

Article 11 : Communication

A – Engagements du CAHD

Le CAHD s'engage :

- À mentionner le concours de **la CCGP** dans tous ces documents de communication ;
- À fournir à **la CCGP** les titres, les descriptions des spectacles, les dates, les horaires, les tarifs et tous les éléments nécessaires à une bonne communication au plus tard le 6 avril ;
- À valoriser l'ensemble de la saison estivale du Château sur ses supports de communication ainsi que dans son dossier de presse et sa conférence de presse ;
- À transmettre la maquette de ses documents promotionnels à **la CCGP** pour validation ;
- Assurer la communication auprès des spectateurs en cas de repli du spectacle.

B – Engagements de la CCGP

Pour la communication du Festival des Nuits de Joux, **la CCGP** s'engage à :

- Poser d'une banderole sur le parking d'accroche au pied du Château durant la manifestation ;
- Valoriser les informations sur le Festival dans la plaquette de la saison estivale ;
- Transmettre la maquette de cette plaquette au **CAHD** pour validation ;
- Valoriser les informations sur le Festival sur le site internet du Château de Joux ;
- Valoriser les informations sur le Festival dans le dossier de presse consacré à la saison estivale ;
- Valoriser les informations sur le Festival à l'entrée du Château de Joux, à l'accueil ;
- Mettre à disposition des plaquettes fournies par le CAHD auprès des visiteurs du Château.

Article 12 : Obligations comptables

Le **CAHD** s'engage à fournir dans les 4 mois de la clôture de l'exercice les documents suivants :

- Une copie de son bilan certifié conforme ;
- Le compte de résultat et ses annexes ;

Le bilan quantitatif et qualitatif du Festival fera l'objet d'une production écrite auprès de la CCGP au plus tard le 31 octobre 2023.

Article 13 : Annulation de la convention

A - Force majeure

La présente convention se trouverait suspendu ou annulé de plein droit et sans indemnité d'aucune sorte, dans tous les cas reconnus de force majeure. La force majeure est définie comme un événement à caractère insurmontable et irrésistible, résultant d'un fait extérieur à la maîtrise des parties, lequel consiste en un évènement ou une série d'évènements de nature climatique, pandémique, bactériologique, militaire, politique ou diplomatique.

B - Covid-19

Chacune des parties se réserve par ailleurs le droit de résilier la convention ou une représentation en envoyant à l'autre partie un email à l'adresse suivante : contact@grandpontarlier.fr et cahd-25@orange.fr en cas de :

- Déclenchement de la Covid-19 chez l'un des artistes/techniciens du **CAHD** ou agents de la **CCGP**, rendant l'exécution du présent contrat impossible pour des raisons sanitaires.

Annulation

Toute annulation du fait de l'une ou l'autre des parties entraînerait pour la partie défaillante l'obligation à verser à l'autre, sur présentation de justificatifs, une indemnité calculée en fonction des frais réellement engagés par cette dernière.

Article 14 : Règlement des litiges

Faute d'exécution de l'une des stipulations de la présente convention par l'une ou l'autre des parties, et en cas de litige entre **le CAHD** et **la CCGP**, une attribution de juridiction est faite au tribunal administratif compétent, seulement après épuisement des voies amiables.

Fait à Pontarlier,
Le

Le Président de la CCGP
Patrick GENRE

Les Co-Présidents du CAHD
Sébastien DUQUESNE & Noël REMOND

Annexe 1 : Règlement intérieur

Préambule

Le présent règlement a pour but d'informer les visiteurs du Château de Joux des conditions d'accès au site. Il est destiné à assurer la sécurité des personnes, la préservation des lieux ainsi que la qualité des prestations.

L'ensemble du personnel présent sur le site a pour mission d'informer les visiteurs, de les assister en cas de difficultés et de faire appliquer le présent règlement.

Ce dernier est applicable dans sa totalité à toute personne pénétrant sur le site.

Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des visiteurs du Château de Joux et à toutes les installations qui sont mises à la disposition du public.

Sont considérées comme telles :

- L'ensemble des espaces inclus dans l'enceinte du Château de Joux
- L'ensemble des espaces extérieurs jouxtant l'enceinte du Château : glacis, parking supérieur et inférieur, aire de pique-nique et les toilettes du parking inférieur

Article 2 : Publication et adhésion au règlement

Le présent règlement est consultable à la billetterie du Château de Joux ainsi que sur le site internet : www.chateaudejoux.com

Le simple fait de pénétrer dans l'enceinte ou aux abords du Château entraîne, pour le visiteur, la pleine et entière adhésion du présent règlement.

Conditions d'accès

Article 3 : Droit d'entrée

Le Château de Joux appartient et est géré par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Il est ouvert au public dans les conditions définies par le présent règlement, et sous réserve de l'acquiescement d'un droit d'entrée fixé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Le montant des droits d'entrée est voté chaque année par le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Le tarif des entrées, la liste des personnes bénéficiant de la gratuité ou de réductions et la liste des pièces justificatives à fournir sont affichés à la billetterie et sur le site internet : www.chateaudejoux.com.

Le billet acheté sur place ou en ligne (e-billet) donne droit à une prestation du Château de Joux, de type visite guidée, parcours découverte, animations pour les familles, spectacles et toute autre prestation dont le tarif est voté en conseil communautaire. Les billets ne sont ni repris, ni échangés, ni remboursés. Ils sont valables pour la journée en cours ou la prestation pour lesquelles ils ont été délivrés (sauf spécificité). Les visiteurs munis de billet acheté en ligne pour un créneau de visite guidée sont tenus de se présenter au Château à l'heure du créneau réservé. Tout retard de plus de 10 minutes verra l'annulation du billet, sans remboursement.

Les mineurs âgés de moins de 16 ans doivent être accompagnés par un représentant légal ou une personne majeure munie de l'autorisation des représentants légaux pour être admis dans l'enceinte du Château.

Des contrôles inopinés de billets peuvent être opérés dans l'enceinte du site. Dans ce cadre, tout visiteur contrôlé qui ne serait pas porteur d'un titre d'accès se verrait raccompagné vers la sortie du Château.

Article 4 : Dispositions relatives aux groupes

Les groupes scolaires devront être encadrés et surveillés conformément à la circulaire n°99-136 du 21 septembre 1999 relative à l'organisation des sorties scolaires dans les écoles maternelles et élémentaires.

Les groupes périscolaires ou de séjours de vacances et accueils de loisirs devront être encadrés et surveillés conformément au Code de l'action sociale et des familles (articles R227-15 et R227-16).

La réservation est obligatoire pour les groupes (à partir de 20 adultes ou de 10 enfants) et doit être effectuée au moins 14 jours avant la date de la visite.

Selon la prestation réservée et l'effectif du groupe, les groupes peuvent être mélangés à des visiteurs individuels, excepté dans le cas où ils ont réservé une visite privative avec un forfait supplémentaire.

En cas de retard du groupe de plus de 10 minutes, la prestation n'est jamais annulée mais écourtée, excepté dans le cas particulier où le groupe pourrait être inscrit sur le créneau de la visite guidée suivante.

Pour toute annulation effectuée moins de 24 heures avant la prestation réservée, la prestation est considérée comme due et sera entièrement facturée.

Sont autorisés à conduire les visites guidées de leurs propres groupes dans les parties accessibles au public :

- Les conférenciers des Villes et Pays d'art et d'histoire (arrêté du 26 décembre 2002)
- Les guides conférenciers (code du tourisme Art. R. 221-1 et s.) sur présentation de leur carte professionnelle
- Les guides encadrant des groupes de visiteurs étrangers sur présentation de leurs cartes professionnelles
- Les personnes individuellement autorisées par la Direction du Château de Joux
- Pour des questions de sécurité, les groupes disposant de leur propre guide devront néanmoins être accompagnés par un agent du Château de Joux. Ce type de visite s'inscrit dans le cadre de visites privées selon les modalités tarifaires.

Article 5 : Horaires du site

Sauf situation particulière, le Château de Joux est ouvert du 1^{er} avril au 15 novembre.

Les horaires, les modalités d'ouverture du Château de Joux ainsi que les prestations et les heures de départ en visite guidée varient selon la période. Ils sont affichés à l'entrée du site et consultable sur le site internet : www.chateaudejoux.com

En cas de force majeure ou par nécessité de service, ces horaires pourront être modifiés. Pour ces mêmes raisons, le Château pourra être temporairement ou partiellement fermé au public et évacué dans sa totalité ou pour partie. Une information est alors communiquée au public oralement, par affichage et/ou sur le site internet : www.chateaudejoux.com

Article 6 : Espaces accessibles

L'espace d'accueil et boutique, la salle du plan-relief ainsi que les sanitaires sont en accès libre aux heures d'ouverture du Château.

Pendant la basse et la moyenne saison, les autres espaces du Château se visitent exclusivement en visite guidée.

En haute saison, le Château peut se visiter librement, après acquittement du droit d'entrée, selon un parcours défini et balisé.

Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules est autorisé uniquement sur les parkings gratuits prévus à cet effet.

Le stationnement des camping-cars est interdit la nuit sur l'ensemble du site.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier ne peut être tenue responsable en cas de vol ou d'effraction des véhicules sur l'ensemble du site.

Comportement du public

Article 8 : Modalités et conditions de visite

Pour des raisons de sécurité, en basse et moyenne saison, le Château de Joux se visite uniquement en visite guidée. Pour le confort de la visite et pour des raisons de sécurité, l'effectif maximum par visite guidée est de 40 personnes. Les visites guidées sont assurées par un guide conférencier, un animateur du patrimoine, un médiateur culturel ou un conteur.

En haute saison, un parcours de visite spécifique permet aux visiteurs de déambuler librement sur le site, orientés par un balisage, de l'information culturelle et un fléchage particulier. Des animations pour les familles sont encadrées par un médiateur culturel.

Des supports en langues étrangères anglais, allemand et néerlandais sont mis à disposition des visiteurs gratuitement.

Article 9 : Obligations

Il est obligatoire de :

- Respecter le Château de Joux et son personnel ;
- Respecter les bâtiments, les lieux de mémoire et de commémoration (cellule de Toussaint Louverture) ;
- Se conformer aux instructions, remarques et injonctions du personnel du site ;
- Surveiller de manière constante et effective les enfants ;
- Respecter les panneaux d'interdiction, d'information ou d'avertissement ;
- Rester sur le parcours balisé ;
- Jeter les papiers, détritiques, gomme à mâcher et déjections canines dans les poubelles ;
- Respecter les consignes données par le personnel du Château ;

Article 10 : Interdiction

Il est strictement interdit de :

- Porter atteinte à la tranquillité et à la sécurité du public et des personnels ;
- Causer des dégradations aux bâtiments ;
- Pénétrer, sauf dérogation, sur le site en véhicule ;
- Franchir les clôtures et barrières destinées à assurer la sécurité du public ;
- Jeter des objets et des détritiques par terre, dans le puits ou par-dessus les remparts ;
- Utiliser des téléphones portables à des fins de conversation lors des visites guidées ;
- Introduire des animaux à l'exception des chiens tenus en laisse et conformément à la loi n°99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux ;
- Introduire des instruments dangereux (armes, objets ou produits dangereux), des objets roulants (vélos, trottinettes, patins et planches à roulettes, skis, luges, ... sauf poussettes et fauteuils pour personnes en situation de handicaps), des objets lourds, encombrants, sonores ainsi que les objets volants, sauf autorisation particulière ;
- Introduire des substances illicites ou de l'alcool ;
- Faire du feu ou des barbecues ;

- Déplacer ou/et détériorer les bancs, poubelles, panneaux et autre mobilier présent sur le site ;
- Fumer dans l'enceinte du Château (cigarette classique ou électronique) ;
- Pratiquer les activités à risques sans encadrement spécifique (escalade, parapente, base-jump...);
- Déambuler en état d'ébriété ou se comporter de façon agressive ou dangereuse à l'égard du personnel ou des autres visiteurs, et plus généralement, mettre sa vie ainsi que celle d'autrui en danger ;
- Monter sur la grille du puits, sur les murs, les remparts, les glacis, les contreforts et les garde-corps ;
- Quitter son groupe et déambuler seul dans le Château, en dehors des périodes d'accès du site en découverte libre ;
- Nuire à la tranquillité de la faune sauvage présente sur le site ;
- Coller des affiches ou tracts, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du site ;
- Distribuer ou vendre quoi que ce soit sans autorisation écrite délivrée par la Direction du Château et dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- Nuire à la salubrité et l'hygiène des lieux.

Article 11 : Consignes particulières

Les visiteurs doivent porter une tenue correcte.

Il est fortement recommandé aux visiteurs de porter des chaussures confortables ainsi que des vêtements chauds.

Les visiteurs peuvent être amenés à ouvrir leurs sacs sur demande du personnel pour qu'un contrôle visuel soit effectué.

Pour un usage privé (sauf contre-indication) les photographies et films sont autorisés.

Pour un usage professionnel et/ou commercial les photographies et films sont soumis à l'obtention d'un accord écrit de la Direction du Château.

Le Château de Joux est un monument historique composé de nombreux escaliers. Pour faciliter le confort de visite des familles des matériels plus adaptés peuvent être fournis selon les disponibilités (porte-bébé).

Article 12 : Situation d'urgence

En présence d'une situation de nature à compromettre la sécurité des personnes et/ou des biens, des dispositions d'alerte peuvent être prises comportant notamment la fermeture totale ou partielle d'un espace et le contrôle des entrées et des sorties. Les visiteurs sont tenus de respecter les consignes données par le personnel du site. De même, si l'évacuation des espaces du Château est rendue nécessaire, il y est procédé dans l'ordre et la discipline sous la conduite du personnel du Château de Joux.

En période de crise sanitaire, des dispositions peuvent être prises pour fermer complètement le site ou restreindre l'accès à certains espaces confinés. Pour accéder au site, les visiteurs sont tenus de se conformer au protocole sanitaire en vigueur.

Responsabilité et exécution du présent règlement

Article 13 : Responsabilité

Les visiteurs sont responsables des dommages de toute nature qu'ils peuvent causer par eux-mêmes ou par les personnes dont ils ont la charge.

A ce titre, si l'un des membres du personnel du Château de Joux venait à constater une dégradation des matériels ou des espaces mis à disposition des visiteurs, il est entendu que les frais de remise en état pourront être directement à la charge du ou des responsables desdites détériorations.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier décline toute responsabilité pour les accidents survenus en cas de non-respect du présent règlement ou des règles élémentaires de sécurité. En cas d'accident la Communauté de Communes du Grand Pontarlier prendra toutes les dispositions nécessaires pour déterminer l'origine de ce dernier et définir les responsabilités engagées.

Article 14 : Sanction

Toute infraction au présent règlement pourra entraîner l'exclusion du site du ou des contrevenant(s). Toute personne présentant un comportement agressif ou dangereux à l'égard du personnel ou des autres visiteurs ainsi que toute personne mettant sa vie ou celle d'autrui en danger pourra être expulsée par les forces de l'ordre.

Toute menace, violence, injure, diffamation à l'encontre du personnel dans l'exercice de ses fonctions donnera lieu à des poursuites contre son auteur conformément aux dispositions du code pénal.

Article 15 : Exécution

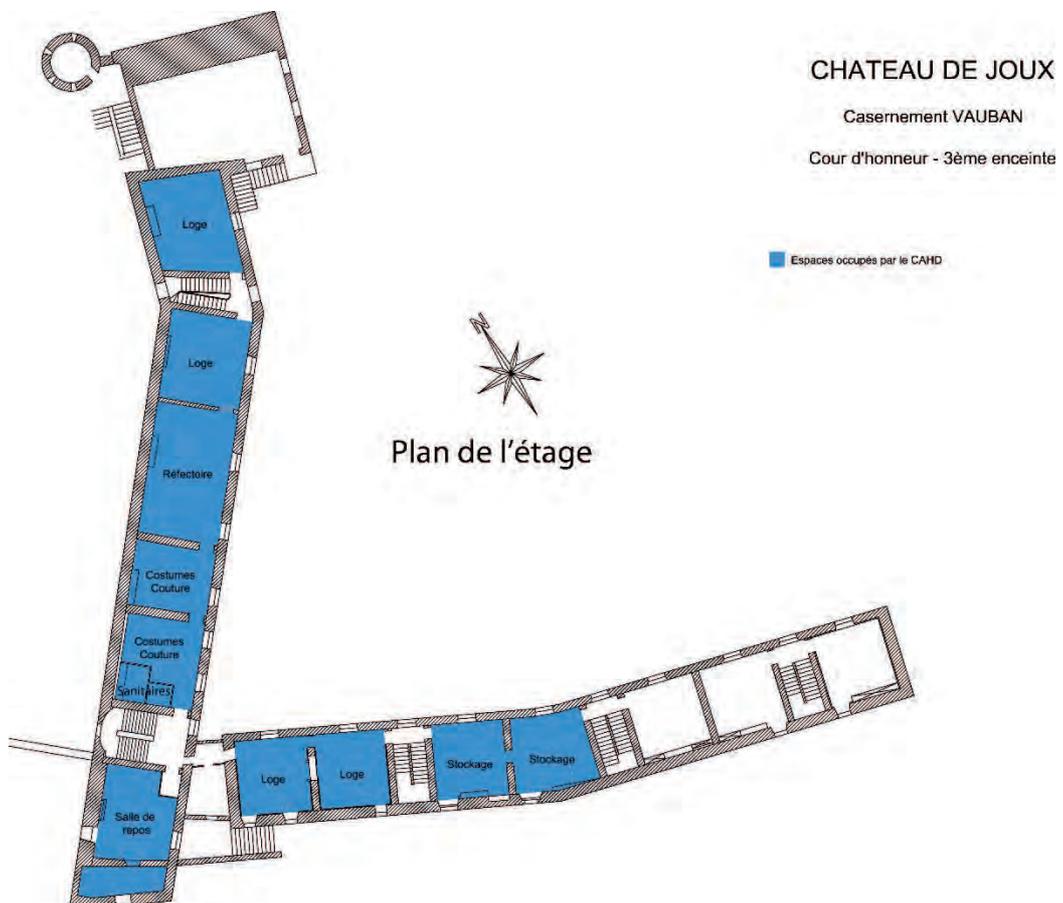
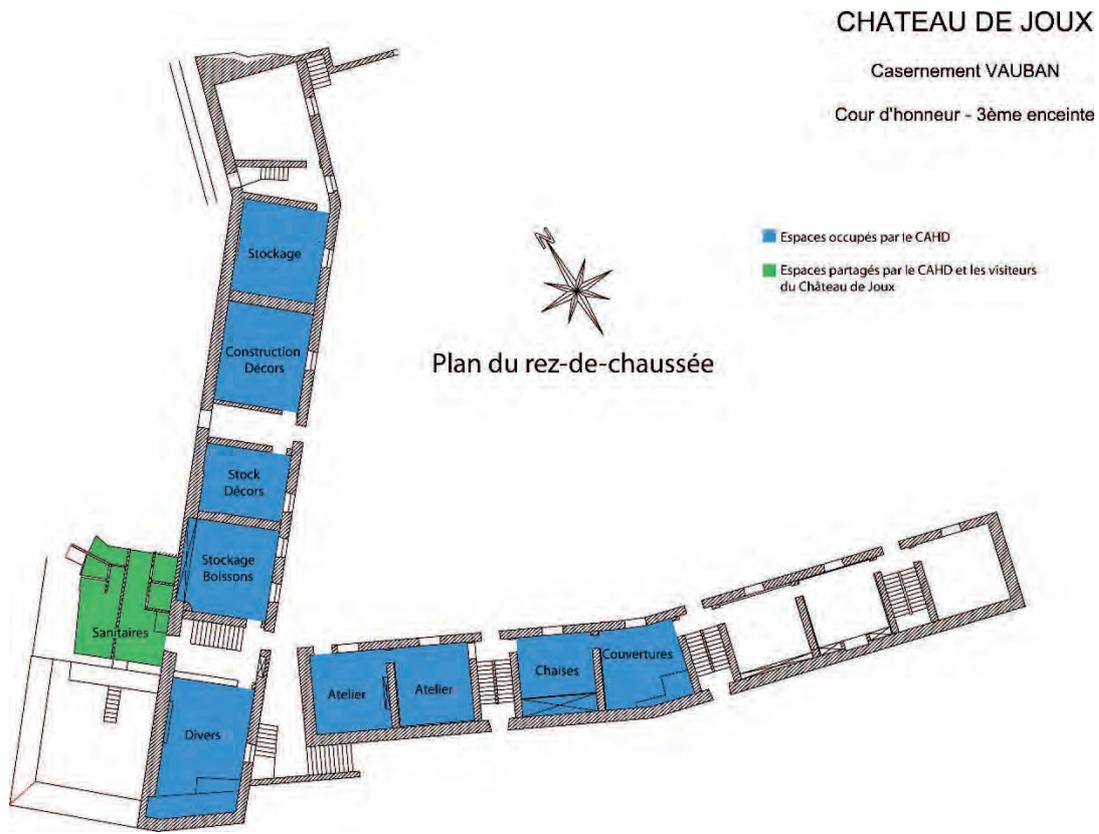
Le personnel du Château de Joux est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera porté à la connaissance du public par voie d'affichage à l'entrée du Château de Joux et publié au recueil des actes administratifs de la collectivité.

Article 16 : Objets trouvés

Les effets et objets trouvés sont déposés à l'accueil du Château de Joux. Ils sont tenus à la disposition de leurs propriétaires pendant 5 jours. Passé ce délai, ils sont transmis à la Gendarmerie Nationale (4 Rue du Moulin Parnet – Pontarlier - 03 81 39 06 60).

Les objets trouvés sont remis au visiteur après qu'il ait donné une description précise de celui-ci.

Annexe 2 : Plan des locaux mis à disposition



Annexe 3 : Matériel

- Un plateau scénique de 120m² ;
- Une tribune de 350 places ;
- Une tour régie ;
- Un pont lumière ;
- Un four micro-ondes ;
- 9 miroirs ;
- 50 chaises ;
- 7 tables ;
- 2 tables basses ;
- 3 fauteuils ;
- 3 portants
- 4 tableaux en liège ;
- 2 canapés ;
- 2 fauteuils ;

Affaire n°37 : Château de Joux - Convention carte Pass Pro

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

L'association Doubs Tourisme propose une carte appelée « Pass Pro Tourisme » à destination des professionnels de l'accueil touristique du Doubs. Cette carte offre aux porteurs l'accès gratuit aux principaux établissements et équipements touristiques du territoire. Elle vise à permettre aux professionnels de mieux connaître les sites et activités de loisirs du Doubs, afin qu'ils puissent en faire une meilleure promotion auprès de leurs publics.

Doubs Tourisme sollicite la gratuité d'entrée du Château de Joux pour les détenteurs de la carte accompagnés d'une personne. En contrepartie, une carte « Pass Pro Tourisme » est offerte au personnel permanent du Château de Joux.

Une convention de partenariat régit les obligations des deux parties. Elle est renouvelable par tacite reconduction, pendant deux ans.

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 7 mars 2023.

Monsieur FAIVRE donne lecture du rapport.

Monsieur COTE-COLISSON s'enquiert du nombre de personnes utilisant ce dispositif.

Monsieur FAIVRE répond qu'il se renseignera. Il ajoute que cette carte sera également proposée au personnel de la Communauté de Communes.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide le partenariat avec Doubs Tourisme pour la carte Pass Pro ;
- Autorise le Président ou son représentant à signer la convention de partenariat.

Qu'est-ce que la Carte Pass Pro ?

La carte **PASS PRO** permet aux professionnels du tourisme du Doubs porteurs d'accéder gratuitement ou à prix réduits aux sites/structures touristiques du département.

Les sites/structures partenaires de l'opération signent une convention avec Doubs Tourisme, valable deux ans avec tacite reconduction.

L'offre minimale de la carte **PASS PRO** se compose d'une entrée gratuite ou réduction pour le porteur. Cette offre peut être néanmoins élargie au conjoint ou à la personne qui accompagne le porteur de la carte.

L'objectif de la carte **PASS PRO** est de donner aux professionnels du tourisme la possibilité de découvrir l'ensemble de l'offre touristique du département pour mieux mutualiser la promotion de notre territoire.

Pour rejoindre nos partenaires et figurer sur la carte, la convention qui suit doit nous être retournée signée. Les signataires de la convention deviennent de fait eux-mêmes bénéficiaires de la carte **PASS PRO**.

Afin de pouvoir bénéficier de la carte **PASS PRO**, il faut :

- être professionnel du tourisme ;
- être en contact direct avec le public ;
- être en contrat à durée indéterminée (CDI) ;
- répondre au questionnaire envoyé chaque fin d'année afin d'évaluer l'utilisation de la carte.

En cas de rupture de contrat de travail du bénéficiaire, la carte devra être retournée à Doubs Tourisme. Celle-ci étant nominative, elle ne pourra être prêtée ou cédée. Les sites bénéficiaires s'engagent à veiller au respect de cette condition. —

Doubs Tourisme se réserve la possibilité de ne pas donner de suite favorable à toutes les demandes formulées, en fonction de leur nombre et de leur pertinence.

Convention carte Pass Pro 2023/2024 Doubs Tourisme – Sites / Structures touristiques

Entre les soussignés :

Doubs Tourisme, Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, domiciliée : 83 rue de Dole - 25000 Besançon.

Téléphone : 03 81 212 999
E-mail : cdt@doubs.com
Site Web : www.doubs.travel

Représentée par Philippe Lebugle, Directeur

D'une part,

Norm/Raison sociale : CHATEAU DE SOUX

Adresse : Route du château

..... 25300 La Cluse et Tjoux

Téléphone : 03 81 59 47 95

E-mail : contact@chateaudejoux.com

Site Web : www.chateaudejoux.com

Représenté par : Patrick GENRE, Président C.C.G.P

Personne à contacter : Tourner Balanch, Resp. Billetterie

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de deux ans et sera renouvelée par tacite reconduction.

Elle pourra être dénoncée par courrier à tout moment par l'une ou l'autre des parties, en cas de manquement à l'une des clauses.

ARTICLE 2 – OBLIGATIONS de Doubs Tourisme

Doubs Tourisme s'engage à :

- coordonner et promouvoir la carte Pass pro,
- garantir le contrôle de la diffusion de la carte,
- réaliser un bilan de l'action en fin d'année.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE

Le prestataire s'engage à :

- donner libre accès :
 - au détenteur de la carte*
 - au détenteur de la carte et la personne qui l'accompagne*
- (* : rayer les mentions inutiles)
- informer Doubs tourisme toute modification pouvant intervenir (horaires, fermetures, événements spéciaux),
 - s'abonner (gratuitement) au blog professionnel de Doubs Tourisme (www.doubstourismeleblogpro)

Fait en deux exemplaires, à Montchaux....., le 21/01/2023.....

Doubs Tourisme

Nom de la structure

Philippe Lebugle, Directeur

Nom du responsable et cachet



Signature et qualité,
(Précédées de la mention « lu et approuvé »)

Liste des bénéficiaires actuels de la structure

Nom de la structure (cachet) :

CHATEAU DE SOUX

Responsable :

Nom : MANSUY

Prénom : Laurene

Fonction :

Directrice

Je joins à la convention la liste nominative à jour des personnes de ma structure potentiellement bénéficiaires de la carte Pass Pro (limitée à 10 personnes) :

| Nom | Prénom | Fonction | Email |
|-----------|--------------|-----------------------------|-------|
| PASSEMAND | Jean-Bernard | Chargé de mission | |
| WETZEL | Jean-Pierre | Agent | |
| TOURNIER | Belinda | Resp Accueil / Bibliothèque | |
| VAREZZI | Estelle | Resp développement | |
| DURAND | Emma | médiatrice culturelle | |
| Youssef | Noam | Agent technique | |
| Sauret | Chloé | Agent d'accueil | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Date, cachet et signature :

24/01/23



Affaire n°38 : Château de Joux - Renouvellement des adhésions aux partenaires touristiques régionaux

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Pour assurer la communication et la promotion du Château de Joux auprès des touristes sur le territoire, il est proposé de renouveler l'adhésion du Château à différents partenaires touristiques régionaux.

Il s'agit des Offices de destination de Loue-Lison, Pays Horloger, des Offices de Tourisme Haut Jura Grandvaux, Salins-les-Bains & Cœur du Jura, et de l'association Franche-Comté Evasion qui regroupent quatorze sites touristiques sur le territoire.

Ces différentes adhésions permettent aux Offices de destination, aux Offices de Tourisme concernés et à l'association Franche-Comté Evasion de mettre en valeur le Château de Joux sur leur site internet, dans leur brochure touristique, sur leurs réseaux sociaux, par des campagnes de communication dans les médias locaux et de faire la promotion du site sur leurs points d'accueil.

Le coût total de ces adhésions de 1 540 € est inscrit au budget de fonctionnement du Château.

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 7 mars 2023.

Monsieur FAIVRE donne lecture du rapport. Il est précisé que ce vendredi 7 avril 2023 sera célébré le 220^e anniversaire de la mort de Toussaint LOUVERTURE. Les élus ont reçu une invitation. Il espère que le Château accueillera du monde à cette occasion.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide l'adhésion 2023 du Château de Joux aux Offices de destination de Loue-Lison, Pays Horloger et aux Offices de Tourisme Haut Jura Grandvaux, Salins-les-Bains & Cœur du Jura et à l'association Franche-Comté Evasion ;
- Autorise le Président ou son représentant à signer les bulletins d'adhésion avec chaque partenaire et à procéder aux versements.

Renouvellement des partenariats avec les OT /FCE 2023

| Office de Tourisme | Conditions de partenariat | Localisation des BIT | Coût d'adhésion | historique d'adhésion | Infos |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Office de Destination Loue-Lison | Visibilité sur : - site internet - brochure touristique - réseaux sociaux Mise à disposition des brochures Château sur les points d'accueil + promotion | Ornans, Arcs et Senans, Nans-sous-Sainte-Anne | 285 € | adhérent depuis 2017 - adhesion oct/nov | - C'est un Office de Destination : fusion en 2017 - 3 points info - Forte fréquentation touristique sur le secteur Loue-Lison en été |
| Office de Tourisme Haut Jura Grandvaux | Visibilité sur : - site internet - brochure touristique - réseaux sociaux - écran dynamique Mise à disposition des brochures Château sur les points d'accueil + promotion | Office de Saint Laurent en Grandvaux et point info aux Cascades du Hérisson | 70 € | adhérent depuis 2018 - adhesion oct | - Point info aux cascades du Hérisson + OT de Saint Laurent en Grandvaux - Partage le Guide Touristique de Morez |
| Office de Destination Pays Horloger | Visibilité sur : - site internet - brochure touristique - réseaux sociaux Mise à disposition des brochures Château sur les points d'accueil + promotion | Pays Horloger 4 points info : Saint Hyppolite, Maïche, Morteau et Villers Le Lac | 125 € | adhérent depuis 2018 - adhesion oct/nov | - C'est un Office de Destination : fusion en 2017 - 4 points info : Maïche, Morteau, Saint Hyppolite, Villers le Lac - Bonne fréquentation touristique sur le Pays Horloger en été, mais aussi en hiver |
| Salins les bains & Cœur du Jura | Visibilité sur : Mise à disposition des brochures Château sur les points d'accueil + promotion | Salins les Bains, Arbois et Poligny | 60 € | adhérent depuis 2019 - adhesion dec | - 3 points info: Salins les Bains, Poligny et Arbois - Label Pays d'Art et d'Histoire |
| Franche Comté Evasion | actions de communication des 14 sites, plaquettes communes, site internet, reseaux sociaux, spot radios, campagne vidéo youtube | | 1 000 € | adhérent depuis 2010 | Regroupement touristique de 14 sites (citadelle de besancon, maison comtoise, salines royales, salines de salins, grottes moidons, grottes osselle, grottes glacière, distillerie Guy, Tuye du papy Gaby, Fort St Antoine, bateaux du saut du Doubs, vedettes de besancon, verrerie de la rochere) |
| TOTAL | | | 1 540 € | | |

Affaire n°39 : Aires d'accueil des gens du voyage - Modification des règlements intérieurs

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

En application du décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 et conformément aux obligations du schéma départemental, les collectivités compétentes en matière d'accueil des gens du voyage sont dans l'obligation de mettre en conformité le règlement intérieur des aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage avec le règlement intérieur type, annexé au décret.

Les deux règlements intérieurs de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, mis à jour, se trouvent en annexe.

La Commission Solidarités Communautaires a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 23 mars 2023.

Madame HERARD donne lecture du rapport.

Monsieur PETIT demande comment les gens du voyage pourront fournir un justificatif de domicile si cela leur est demandé.

Madame HERARD explique qu'ils sont administrativement existants, avec une adresse postale attitrée.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Adopte les nouveaux règlements intérieurs relatifs à l'accueil des gens du voyage sur la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pour :
 - L'aire d'accueil permanente ;
 - L'aire d'accueil de grand passage.

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

De l'Aire Permanente d'Accueil des Gens du Voyage

Communauté de Communes du Grand Pontarlier

Le Président de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP),

Vu la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté du 8 juin 2021, pris pour l'application du décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage et pris pour l'application de l'article 149 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté.

Vu le schéma relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du Département du Doubs pour la période 2021-2026 approuvé le 21 janvier 2021,

Considérant qu'il y a lieu, pour l'autorité gestionnaire, de réglementer l'accès et l'habitat sur l'aire permanente des gens du voyage,

Adopte le règlement Intérieur suivant

I. Dispositions générales

A. Destination et description de l'aire :

La communauté de communes du Grand Pontarlier est compétente en matière de réalisation, entretien et gestion des aires d'accueil pour les gens du voyage.

L'aire a vocation à accueillir temporairement des résidences mobiles de gens du voyage, leurs véhicules tracteurs et le cas échéant leurs remorques, immatriculés, pour une durée limitée (cf article E du présent règlement).

Elle est située 7 rue Maurice Laffly - 25300 Pontarlier

L'aire comporte 60 places regroupées en 30 emplacements.

L'aire est équipée de neuf blocs sanitaires comprenant selon les modules, une ou deux douches, un, deux ou trois WC. Chaque emplacement est doté d'une alimentation individuelle en fluide (eau et électricité).

Les renseignements relatifs à l'occupation de l'aire d'accueil sont consultables auprès des gardiens et remis à chaque résident lors de son arrivée, à savoir :

- Le règlement intérieur
- Tous les contacts et numéros utiles au séjour (Hôpital, mairies, CCAS,

B. Admission et installation

Les formalités d'admission des caravanes se font par l'intermédiaire des gardiens de l'aire. Les gardiens sont joignables ou présents sur l'aire :

- du lundi au vendredi de 7h30 à 12h et de 13h30 à 16h30 ;
- le week-end après avoir pris contact avec le gardien d'astreinte.

Ces horaires doivent dans la mesure du possible être respectés par les voyageurs pour les admissions, les départs et le paiement.

L'accès aux aires est autorisé par le personnel de l'aire dans la limite des places disponibles.

L'admission sur l'aire est conditionnée à la signature d'une convention d'occupation temporaire, à la réalisation et signature d'un état des lieux, à l'acquittement d'un dépôt de garantie et à la présentation de l'ensemble des documents listés à l'article B.1.

Le choix de l'emplacement se fait en concertation avec le gardien. Chaque occupant admis doit occuper le ou les emplacements qui lui est/sont attribué(s) et utiliser les équipements dédiés (bloc sanitaire, compteurs d'eau et d'électricité).

Le stationnement sur l'aire d'accueil est rigoureusement interdit sans autorisation.

En dehors des heures de présence du gestionnaire **afin de répondre aux situations d'urgence**, une astreinte téléphonique est assurée 24h/24h et 7 jours sur 7.

Les coordonnées téléphoniques sont affichées à l'entrée de l'aire.

1. Les pièces administratives à présenter

- Pièce d'identité du demandeur (occupant de l'emplacement).
- Pièce justificative de domicile (liste décret 08/06/2021).
- Attestation d'assurance des véhicules, attestation d'assurance responsabilité civile ainsi que les cartes grises de chaque véhicule. Des copies de ces documents seront conservées par le gestionnaire dans le respect du règlement sur la protection des données à caractère personnel.

2. Le dépôt de garantie

Un dépôt de garantie d'un montant de 150 € est acquitté auprès du gestionnaire à l'arrivée sur l'aire. La délivrance du dépôt de garantie donne lieu à récépissé.

Il est applicable pour chaque emplacement.

Ce dépôt est restitué à la fin du séjour lorsque les occupants libèrent leur emplacement sans dégradation ni dette de leur part.

Lors du départ de l'aire d'accueil, en cas de dégradation et/ou d'impayés, le montant de la dette est prélevé sur le dépôt de garantie versé lors de l'entrée.

Dans le cas où l'estimation des dégâts dépasserait le montant de la caution, l'auteur des dégâts devra payer la totalité des travaux de réparation sous peine d'être exclu définitivement de l'aire. A ce titre, tout recours de la CCGP sera possible même après le départ des occupants.

Le bordereau des tarifs applicables pour ces dégradations est annexé au présent règlement.

3. Le droit d'accès à l'aire

L'accès à ce terrain sera interdit aux familles ayant lors d'un précédent séjour :

- Provoqué des troubles sur le terrain ou ses abords, détérioré les biens mis à leur disposition ou nécessaires au fonctionnement du terrain,
- Contracté des dettes sur l'une des aires de la CCGP,
- Fait l'objet d'une exclusion d'une des aires d'accueil de la CCGP.

C. Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire du ou des emplacements est réalisé à l'arrivée et au départ de l'occupant.

- L'état des lieux sera signé par l'utilisateur et le gestionnaire, il sera réalisé en deux exemplaires, une copie sera conservée par le gestionnaire.

- Toutes les dégradations constatées au départ de la famille seront inscrites sur la fiche d'état des lieux en amont de sa signature, le gestionnaire conserve alors le dépôt de garantie.

Annexe : formulaire type « état des lieux » à utiliser par le gestionnaire de l'aire d'accueil de la CCGP.

D. Usage des parties communes

Les usagers s'engagent à respecter les lois et règlements applicables à tout citoyen, le calme et la tranquillité, de jour et de nuit.

A l'intérieur de l'aire, seuls peuvent circuler, à une vitesse limitée à 10km/h, les véhicules qui appartiennent aux occupants y séjournant. Tout autre véhicule est interdit. Le stationnement ne doit pas entraver la circulation ni empêcher l'installation de nouveaux arrivants.

Les installations du terrain sont à la disposition des utilisateurs et sous leur responsabilité. Ceux-ci doivent veiller individuellement et collectivement au respect de ces installations. Chaque titulaire de la place est responsable des dégâts causés par les membres de sa famille, par les animaux domestiques qui lui appartiennent ou par les visiteurs qu'il reçoit.

Les dégradations éventuelles donnent lieu à réparation ou remplacement par le gestionnaire, le coût est imputable au titulaire de la place.

E. Durée de séjour

L'aire d'accueil a vocation à accueillir les populations de voyageurs et à faciliter leur séjour temporaire.

1- La durée du séjour initial

- La durée du séjour initial est fixée à trois mois consécutifs. Elle est mentionnée à la convention d'occupation temporaire.

- Le changement d'emplacement en cours de séjour ne constitue pas un renouvellement de la période de trois mois.

2- La demande de dérogation à la durée du séjour initial

- Des dérogations dans la limite maximum de 6 mois supplémentaires peuvent être accordées sur justification, en cas de scolarisation des enfants, de suivi d'une formation, de l'exercice d'une activité professionnelle ou d'une hospitalisation...

- La demande de dérogation sera adressée au gestionnaire 15 jours avant la date d'échéance du précédent séjour.

- Ces dérogations seront appréciées sur présentation de justificatif, par le gestionnaire et validées par la collectivité, (scolarisation, parcours d'insertion professionnelle, emploi, raisons de santé et hospitalisation, autres situations nécessitant le maintien sur le territoire géographique...) Les demandes de dérogations seront également appréciées au regard du respect du règlement intérieur et du paiement des sommes dues.

- Les familles non respectueuses du règlement intérieur ne pourront bénéficier d'aucune dérogation.

- Toute dérogation validée doit faire l'objet d'une nouvelle convention d'occupation temporaire.

II. La fermeture de l'aire

L'aire d'accueil permanente pourra être fermée afin de permettre la réalisation de travaux de gros entretien et d'entretien sanitaire.

Les occupants seront prévenus, deux mois à l'avance, de la date de fermeture par voie d'affichage à l'entrée de l'aire.

Ils s'engagent à libérer les lieux avant le premier jour de fermeture.

La période de fermeture prévaut sur toute disposition du contrat d'occupation et les usagers sont chargés d'organiser eux-mêmes les conditions de leur départ de l'aire. La CCGP ne pourra être tenu responsable de l'absence de solutions de nouveau stationnement au moment de la fermeture de l'aire. Par ailleurs, l'ensemble des aires d'accueil pourront faire l'objet de fermeture(s) exceptionnelle(s) pour des raisons de salubrité et/ou de sécurité **SANS PREAVIS**.

Il appartiendra aux familles, de contacter les aires d'accueil homologuées par la Préfecture présentes sur le département du Doubs.

III. Règlement du droit de stationnement

A. Droit de stationnement

Un droit de stationnement est établi par emplacement. Ce tarif est affiché sur l'aire. Le droit de stationnement est réglé au gestionnaire à la semaine.

Les tarifs de séjour sont arrêtés annuellement par délibération du Conseil Communautaire de la CCGP.

Avant son départ, chaque usager doit s'acquitter des sommes restant dues.

B. Paiement des fluides

Chaque occupant paie sa consommation d'eau et d'électricité auprès du gestionnaire suivant les modalités instaurées sur l'aire et faisant l'objet d'une délibération annuelle. Les usagers devront veiller à éviter tout gaspillage d'eau et d'électricité.

IV. Obligations des occupants

Le respect des obligations qu'impose le présent règlement conditionne la bonne gestion de l'aire.

A. Règles générales d'occupation et de vie sur l'aire d'accueil

Les occupants sont soumis aux règles de droit commun.

Les occupants de l'aire d'accueil s'engagent à respecter les droits et devoirs de chacun (les autres occupants de l'aire, le personnel gestionnaire de l'aire, les intervenants extérieurs, les visiteurs autorisés, le voisinage extérieur...) afin que le séjour se déroule dans le respect mutuel.

Les occupants de l'aire d'accueil doivent avoir un comportement respectueux de l'ordre public.

Toute personne admise à résider sur l'aire d'accueil est responsable de ses actes et des dégradations qu'elle cause ou qui sont causés par les personnes l'accompagnant ainsi que par les animaux dont elle a la charge et qui doivent rester sous sa surveillance. Tout accident et toute dégradation causé(e) par les enfants sont à la charge des familles.

1- L'accueil de véhicule roulant en état de fonctionnement

- Ne doivent stationner sur l'aire seuls les véhicules et caravanes en état de marche permettant un départ immédiat (cf: article 1 du décret 72-37 du 11 janvier 1972)

- Aucun véhicule ou caravane en état d'épave ne seront tolérés. Il sera demandé à leur propriétaire de procéder à leur évacuation dans les plus brefs délais et à leurs frais. Si le propriétaire ne respecte pas cette injonction, la collectivité et/ou le gestionnaire fera appel aux services de la fourrière afin d'évacuer les véhicules encombrants. Les frais engagés seront à la charge du propriétaire du véhicule en cause.

2- Assurance et responsabilité civile

- Les usagers doivent avoir en leur possession les assurances à jour de tous leurs véhicules et doivent avoir souscrit une assurance en responsabilité civile (L'assurance de la caravane peut inclure une assurance en responsabilité civile). La CCGP décline toute responsabilité en cas de dommages et de sinistres, à l'exception de ceux qu'elle aurait causés, pouvant survenir aux véhicules et caravanes stationnés sur l'aire d'accueil.

3- Les animaux

- Hormis les animaux de catégorie 1 (Les chiens d'attaque (type pitbull) de 1ère catégorie, selon la loi 99.5 du 6 juin 1999, sont strictement interdits sur les terrains d'accueil) sur l'aire d'accueil, les animaux domestiques sont acceptés sous réserve qu'ils soient attachés ou tenus en laisse sur les espaces communs, que leur carnet de santé soit à jour – (vaccination contre la rage (certificat antirabique en cours de validité) et que leurs déjections soient ramassées par leur propriétaire.

- Tout animal est placé sous la responsabilité de son propriétaire. Le propriétaire est donc responsable de tout accident dont son animal pourrait être la cause, il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les dommages causés aux tiers et à la collectivité.

- Pour les chiens de deuxième catégorie (type bull terrier, dogue argentin), chiens de garde et de défense, il est rappelé que ne peuvent en détenir :

- Les personnes âgées de moins de 18 ans,
- Les majeurs en tutelle à moins qu'ils n'y aient été autorisés par le Juge des Tutelles,
- Les personnes condamnées pour crime ou à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour délit inscrit au bulletin n°2 du casier judiciaire ou, pour les ressortissants étrangers, dans un document équivalent,
- Les personnes auxquelles la propriété ou la garde d'un chien a été retirée en application de l'article L211-11 du code rural.

En cas de doute sur la catégorie d'un chien ou en l'absence de documents sur la classification de l'animal, le gestionnaire fera appel aux autorités compétentes (police municipale ou nationale) pour procéder aux contrôles nécessaires.

Aucun élevage d'animaux à des fins commerciales ne sera toléré sur l'emplacement de l'occupant ou sur les espaces communs de l'aire permanente. Les autres animaux ne doivent pas divaguer sur les terrains.

4- L'occupation de l'emplacement

- Chaque famille admise sur l'aire d'accueil doit occuper l'emplacement qui lui est attribué.
- Chaque emplacement est destiné au stationnement d'un seul ménage ou d'une seule famille avec 2 caravanes maximum et leur véhicule tracteur. L'occupant n'est pas autorisé à accueillir une nouvelle famille sur l'emplacement qui lui est affecté, ni le céder, ni le louer
- Toute installation fixe ou d'ampleur (chalet, bungalow, cabane de chantier,...) est interdite sur l'emplacement.
- L'occupation d'un emplacement est soumise à un droit de place, le paiement s'effectue à la semaine.
- L'absence d'une famille sur une durée excédant 10 jours consécutifs sera considérée comme un départ définitif. Ainsi, les véhicules et caravanes seront considérés comme abandonnés et pourront être enlevés et conduits en fourrière, à l'initiative du gestionnaire. Les frais engagés seront à la charge du propriétaire.
- L'emplacement désigné donne accès à une borne permettant le raccordement aux fluides (eau, électricité). Les raccordements doivent être effectués par les usagers uniquement sur les prises prévues à cet effet et correspondant à la place occupée. Tout branchement illicite est interdit.
- En cas de coupure générale des fluides (eau, électricité), il convient de se rapprocher du gestionnaire de l'aire.
- Tout type de feux, à l'exception des barbecues, sont strictement interdits sur l'emplacement.
- Il est interdit de faire des trous dans le sol pour quelque raison que ce soit.

5- Le changement d'emplacement

- Aucun changement d'emplacement ne peut intervenir sans l'autorisation préalable du gestionnaire et la réalisation des états des lieux (départ de l'emplacement occupé précédemment, arrivée sur le nouvel emplacement).

B. Propreté et respect de l'aire

Les usagers doivent veiller au respect des règles d'hygiène et de salubrité et assurer un entretien permanent de leur emplacement et des abords de celui-ci qu'ils doivent laisser propres à leur départ. L'entretien et le nettoyage de l'emplacement et de son entourage immédiat sont à la charge intégrale des familles. Tout dépôt d'objets,

équipements, matériaux divers et toute activité dangereuse ou dégradante pour l'environnement (feu, huile de vidange,) sont interdits. Les plantations doivent être respectées. Toute réparation de dégradation commise à la végétation, aux clôtures, au terrain ou aux installations de l'aire sera à la charge de son auteur. L'utilisation de produits toxiques et process polluants sont interdits sur l'aire.

Il est interdit d'introduire dans les ouvrages publics de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales, directement ou par l'intermédiaire de canalisations, toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause d'une dégradation ou d'une gêne dans leur fonctionnement. L'interdiction porte plus généralement sur toute substance pouvant dégager soit par elle-même, soit après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou des vapeurs dangereux, toxiques ou inflammables. D'une façon générale, l'interdiction porte notamment sur :

- Le rejet d'effluents des fosses d'aisance ou des fosses septiques
- Les déchets solides, même après broyage
- Les hydrocarbures et les dérivés halogénés
- Les acides et les bases concentrées
- Les gaz inflammables ou toxiques
- Les produits encrassant tels que boues, sables, gravats, cendres, mortiers, cellulose, colles, goudrons, huiles, graisses, etc.
- Les matières de vidange. Un conteneur spécifique pour la réception d'huile de vidange est mis à disposition à la déchèterie intercommunale.
- Les déchets industriels solides, même après broyage

Cette liste n'est pas exhaustive.

Il est interdit d'introduire dans les collecteurs d'eaux usées les eaux usées non domestiques dont le rejet n'a pas été autorisé par le service public d'assainissement collectif

Il est interdit de jeter dans les sanitaires des détritiques et toutes formes d'objets dans les évacuations des toilettes et des douches. (ex: lingettes, serviettes hygiéniques, couches, tissus divers, canettes, paquets de cigarettes...)

L'intervention éventuelle de la société d'assainissement sur les canalisations d'un emplacement sera facturée au titulaire de la convention d'occupation de cet emplacement. L'intervention sur le réseau commun à plusieurs blocs sera facturée aux usagers des blocs concernés.

C. Stockage - Brûlage - Garage mort

L'aire n'est pas le lieu d'exercice d'activités professionnelles des usagers. Aucun dépôt de déchets professionnels n'est autorisé sur le terrain. Il est interdit de stocker sur les aires d'accueil tous matériaux et objets de récupération. Les activités de

ferrailage, les activités commerciales et les activités polluantes sont interdites sur l'aire d'accueil.

Il est interdit de laisser et de brûler sur l'aire tous matériels dont les véhicules et résidences mobiles hors d'usages ou objets de récupération. Tout brûlage de pneus, fils, plastique... est interdit.

D. Déchets

Les déchets préalablement enfermés dans des sacs hermétiques doivent être déposés dans les containers exclusivement prévus à cet effet et mis à disposition. Il est interdit de déposer dans ces containers tous autres déchets que ceux pour lesquels ils sont destinés. La collecte des déchets et des ordures ménagères résiduelles se fait aux jours et heures du passage des services de collecte de la CCGP. Les déchets lourds et encombrants, appareils ménagers, carcasses de voitures, ferraille, moteurs, batteries, végétaux, sont emmenés par leur propriétaire vers la déchèterie et/ou les casses automobiles.

Pour accéder à la déchèterie, l'utilisateur fait la demande auprès du service gestionnaire, du macaron d'accès. Sur production d'une pièce d'identité, le gestionnaire délivre sans frais à tout occupant qui en fait la demande une attestation de présence sur l'aire, datée et signée, valable jusqu'à la date de départ de la personne de l'aire d'accueil, qui est mentionnée si elle est connue.

V. Obligations du gestionnaire dans le cadre de l'application du Règlement Intérieur

Le gestionnaire doit respecter les occupants et ne pas avoir de comportement discriminant.

Il encaisse les droits de place, assure l'entretien, les menus travaux et le nettoyage des espaces collectifs et des circulations internes. Il veille également à la propreté de l'emplacement avant l'installation d'un occupant. Le gestionnaire doit permettre aux véhicules des occupants admis à séjourner d'accéder à l'aire à toute heure.

VI. Dispositions en cas de non-respect du règlement

Chaque occupant est tenu de respecter le présent règlement.

Mesures prises en cas de non-respect du règlement intérieur

En cas de manquement à ce règlement intérieur et à tout acte en contradiction flagrante avec un usage paisible et raisonnable du terrain d'accueil (petites dégradations, impayés, disputes, manque de respect du lieu des occupants et de toutes personnes y intervenant pour sa bonne gestion et tenue...) le gestionnaire appliquera les mesures suivantes :

- Courrier à l'occupant précisant le non-respect du règlement.
- Si le trouble persiste malgré ce premier avertissement :
 - Mise en demeure écrite de la CCGP de se conformer au règlement sous huit jours, accompagné d'un rappel au règlement.
 - A défaut, résiliation par la CCGP de la convention d'occupation et mise en demeure de quitter les lieux,

Mesures prises en cas de manquements graves au règlement intérieur

En cas de manquements graves au présent règlement, (non-respect de la mise en demeure de quitter les lieux, violences, voie de faits sur le personnel ou sur les biens dans l'enceinte de l'aire d'accueil :

- Un dépôt de plainte sera effectué systématiquement auprès des services de police nationale ou de gendarmerie.

- Une procédure de demande d'expulsion sera engagée auprès du Tribunal Administratif.

VII. Acceptation du règlement

Le présent règlement intérieur est accepté et contresigné par tout bénéficiaire d'un emplacement sur l'aire familiale, le bénéficiaire devra le respecter et le faire respecter par ses proches et toutes personnes venant le visiter sur l'aire.

VIII. Application du règlement

Monsieur le Président de la communauté de communes du Grand Pontarlier, les gardiens sont chargés de l'application du présent règlement intérieur. Le présent règlement prendra effet à la date de décision de l'organe délibérant de la CCGP. Le présent règlement intérieur sera affiché sur l'aire.

IX. Contentieux

Le présent règlement pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Besançon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Le Président,

Le Chef de Famille¹,

P. GENRE

¹ Signature suivie de la mention « lu et approuvé »

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Aire de Grand Passage des Gens du Voyage

Communauté de Communes du Grand Pontarlier

Le Président de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP),

Vu la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le décret n° 2019-171 du 05 mars 2019 relatif aux règles applicables aux aires de grand passage des gens du voyage et pris pour l'application de l'article 149 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui a modifié l'article 2 de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000

Vu le schéma relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du Département du Doubs pour la période 2021-2026 approuvé le 21 janvier 2021,

Considérant qu'il y a lieu, pour l'autorité gestionnaire, de réglementer l'accès et le stationnement sur l'Aire de Grand Passage des Gens du Voyage,

Adopte le règlement intérieur suivant

Article 1 - Description de l'aire

La CCGP, conformément aux obligations du schéma départemental, a réalisé une aire de grand passage, d'une superficie de 2.6 hectares, située rue de Tourbières à Pontarlier (Doubs). Elle est dédiée aux rassemblements des missions évangéliques, qui permet d'accueillir 80 à 100 caravanes. Elle est équipée de branchements électriques et eau potable.

Article 2 - Modalités d'accès

Le représentant désigné de la CCGP met en œuvre, avant l'arrivée du groupe de voyageurs, les moyens et mesures permettant d'assurer :

- la mise en marche de l'alimentation en eau ;
- la mise à disposition d'un raccordement à l'électricité ;
- le dépôt d'une ou plusieurs bennes à ordures à l'entrée de l'aire ;
- le déclenchement du dispositif de ramassage des ordures.

Article 3 - Modalités d'admission

Sont prioritairement accueillis les groupes de voyageurs ayant préalablement :

- informé la commune, l'EPCI, la Préfecture soit par le biais d'une association représentative des missions évangéliques ou par une demande écrite adressée directement au Président de l'Intercommunalité, de leur volonté de stationner sur l'aire et communiqué le nombre de caravanes présentes ainsi que la durée prévue du stationnement ; au moins 30 jours avant la date de passage.

- identifié les preneurs ou leurs représentants qui sont l'interlocuteur du représentant désigné de la commune ou de celui de l'EPCI. Le jour convenu de l'arrivée du groupe, ce représentant devra justifier de son identité, il remettra au gardien une copie de sa carte d'identité et complétera l'ensemble des documents requis avant l'installation.

- obtenu l'autorisation de stationnement du représentant désigné de la commune ou de celui de l'EPCI.

Tout groupe non-annoncé et n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable par la CCGP pour stationner sur l'Aire de Grand Passage ne sera pas autorisé à séjourner et fera l'objet, le cas échéant, d'une mesure d'expulsion immédiate.

Il est précisé que l'accès à ce terrain n'est autorisé qu'aux personnes n'ayant pas fait l'objet d'une expulsion selon la procédure prévue à l'article VII du présent règlement. Elles devront être à jour des redevances et d'éventuelles facturations de dégâts correspondant aux occupations précédentes sur l'aire.

Article 4 – Les conditions d'accès

- La durée du séjour est limitée à 7 jours. La durée pourra être renouvelée une seule fois.
- Une convention d'occupation de l'aire est signée par le représentant désigné de la commune ou celui de l'EPCI précisant le ou les preneurs nommément désignés, le jour de l'arrivée sur l'aire.
- La convention d'occupation précise les obligations liées à l'occupation, au paiement, au respect du présent règlement intérieur, à la bonne utilisation des moyens nécessaires mis à disposition avant l'arrivée du groupe, au bon déroulement du séjour, à l'ordre, à la propreté et au nettoyage de l'aire et de ses alentours.
- Un état des lieux contradictoire et un relevé des compteurs sont réalisés à l'arrivée du groupe entre le représentant désigné de la commune ou celui de l'EPCI et les preneurs ou leurs représentants.
- Les usagers doivent être en mesure de présenter les attestations d'assurances à jour de tous leurs véhicules et doivent avoir souscrit une assurance en responsabilité civile (L'assurance de la caravane peut inclure une assurance en responsabilité civile). La CCGP décline toute responsabilité pour tous dommages ou sinistres de quelque nature qu'ils soient, à l'exception

de ceux qu'elle aurait causés, pouvant survenir aux véhicules et caravanes stationnés sur l'aire d'accueil.

L'installation ne pourra être réalisée qu'après :

- La signature d'une convention de mise à disposition du terrain de grand passage entre le gestionnaire et le responsable du groupe de voyageurs.
- La signature du présent règlement par le représentant du groupe de voyageurs valant acceptation de ces clauses,
- Le versement d'un dépôt de garantie.

Quarante-huit heures avant, le responsable du groupe précisera l'heure d'arrivée au gestionnaire afin d'accomplir les formalités ci-dessus. Les mêmes dispositions seront prises lors du départ du groupe.

Article 5 – Règles d'occupation

Le respect des obligations qu'impose le présent règlement conditionne la bonne gestion de l'aire.

A – Règles générales d'occupation et de vie sur l'aire d'accueil

Les occupants de l'aire d'accueil doivent avoir un comportement respectueux de l'ordre public. Les occupants de l'aire d'accueil s'engagent à respecter les droits et devoirs de chacun (le personnel gestionnaire de l'aire, les intervenants extérieurs) dans le respect mutuel.

Tout groupe de voyageurs admis à résider sur l'aire d'accueil est responsable de ses actes et des dégradations qu'il cause ou qui sont causés par les personnes l'accompagnant ainsi que par les animaux dont elle a la charge et qui doivent rester sous sa surveillance.

1- Véhicules autorisés à stationner sur l'aire

Seules les familles ayant des véhicules et caravanes en état de marche et permettant un départ immédiat peuvent séjourner sur l'aire de grand passage.

Si le propriétaire ne respecte pas cette injonction, la collectivité et/ou le gestionnaire fera appel aux services de la fourrière afin d'évacuer les véhicules encombrants. Les frais engagés seront à la charge du propriétaire du véhicule en cause. Le stationnement

Le stationnement est respectueux des riverains et de l'ordre public

Toute difficulté lors du stationnement sur l'aire de grand passage est signalée au représentant désigné de la commune ou à celui de l'EPCI.

L'observation des règles élémentaires de sécurité permet :

- l'arrivée des secours à tout moment sur les voies d'accès et la desserte interne
- l'accessibilité permanente des poteaux et bouches d'incendie

- la distribution d'électricité, de l'eau et la gestion des ordures ménagères.

2- Raccordements aux fluides

Les usagers doivent impérativement se raccorder au réseau électrique à partir des boîtiers comprenant chacun 16 prises qui leur sont mis à disposition. Le branchement est strictement individuel, les installations électriques doivent être aux normes et étanches ; les fils de raccordement en bon état, sans raccord et sans épissure.

Tout branchement sauvage est interdit et ne saurait engager que la responsabilité de l'auteur de ce branchement.

Trois branchements d'eau potable sont mis à disposition sur le terrain. Il est rappelé aux voyageurs d'en faire un usage raisonné, notamment lorsque les restrictions d'eau sont demandées par les instances préfectorales.

3- L'activité de la mission

Chaque voyageur membre du groupe s'abstient de toute activité économique et professionnelle qui pourrait nuire à la propreté ainsi qu'au respect de l'aire de grand passage.

Toute installation de structure de chapiteau est faite sous la responsabilité du ou des preneurs. L'accès est réservé aux seuls membres du groupe.

4- Gestion des déchets

Les ordures ménagères sont déposées dans les bennes mises à disposition sur l'aire et tous les autres déchets (déchets verts, ferraille, objets encombrants, etc.) sont déposés à la déchetterie indiquée dans la convention d'occupation. Le guide de collecte des déchets mentionné à [l'article R. 2224-27 du code général des collectivités territoriales](#) est annexé au règlement intérieur.

B - Propreté et respect de l'aire

Les usagers doivent veiller au respect des règles d'hygiène et de salubrité et assurer un entretien permanent de leur emplacement et des abords de celui-ci qu'ils doivent laisser propres à leur départ. L'entretien et le nettoyage de l'emplacement et de son entourage immédiat sont à la charge intégrale des familles. Tout dépôt d'objets, équipements, matériaux divers et toute activité dangereuse ou dégradante pour l'environnement (feu, huile de vidange,) sont interdits. L'utilisation de produits toxiques et process polluants sont interdits sur l'aire.

Article 6 – Droits d'occupation et modalités de paiement

1- Droit d'usage

Les tarifs de la caution, de la redevance d'occupation sont déterminés par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Le montant de la redevance couvre l'occupation des lieux, la fourniture en eau et en électricité et la collecte des ordures ménagères. Elle est perçue, par

l'intermédiaire du responsable du groupe et versée au gestionnaire de l'aire, contre récépissé, dès l'arrivée du groupe et par avance pour la durée de stationnement prévue et mentionnée dans la convention d'occupation du domaine public.

Le montant de la caution est applicable au groupe ou mission pour chaque emplacement. Elle est perçue en même temps que le versement de la redevance d'occupation selon les mêmes conditions. Elle sera rendue dans son intégralité à la fin du séjour lorsque les occupants libéreront leur emplacement sans dégradation ni dette de leur part. Dans le cas contraire, le montant de la dette ou des dégradations sera prélevé sur le montant de la caution. Dans le cas où les frais seraient supérieurs à la caution, le reste dû sera demandé au représentant du groupe qui devra procéder au règlement avant son départ.

En vertu des principes qui découlent tant de la jurisprudence administrative que des dispositions législatives en vigueur, sans préjudice de la répression éventuellement engagée à son encontre, le gestionnaire du domaine public est fondé à réclamer à tout occupant sans titre une indemnité compensant les revenus qu'il aurait pu percevoir d'un occupant régulier pendant cette période.

2- Modalités de paiement

Le montant de la redevance couvre l'occupation des lieux, la fourniture en eau et en électricité et la collecte des ordures ménagères. Elle est perçue par l'intermédiaire du responsable du groupe et versée au gestionnaire de l'aire dès l'arrivée du groupe et donc par avance pour la durée de stationnement prévu et mentionnée dans la convention d'occupation du domaine public.

Le montant de la caution est applicable par groupe ou mission pour chaque emplacement. Elle est perçue par l'intermédiaire du responsable du groupe et versée au gestionnaire de l'aire dès l'arrivée du groupe. Elle sera restituée dans son intégralité à la fin du séjour lorsque les occupants libéreront le terrain sans dégradation ni dette de leur part. En cas de dégradation et d'impayés, le montant de la dette correspondante sera prélevé sur le montant de la caution, sans préjudice d'autres poursuites. Elle donne lieu à l'établissement d'un récépissé.

Article 7 – Dispositions en cas de non-respect du règlement

Chaque occupant est tenu de respecter le présent règlement.

En cas de manquements grave au présent règlement, (non-respect de la mise en demeure de quitter les lieux, violences, voie de faits sur le personnel ou sur les biens dans l'enceinte de l'aire d'accueil :

- Un dépôt de plainte sera réalisé systématiquement auprès des services de police nationale ou de gendarmerie.
- Une procédure de demande d'expulsion sera engagée auprès du tribunal administratif de Besançon.

Article 8 – Application du règlement

Le présent règlement est accepté par tout utilisateur du terrain qui doit le respecter et le faire respecter. Un exemplaire est remis au responsable du groupe qui le signera.

Monsieur le Président de la CCGP, les gardiens sont chargés de l'application du présent règlement intérieur. Le présent règlement prendra effet à la date de décision de l'organe délibérant de la CCGP. Le présent règlement intérieur sera affiché sur l'aire.

Le Président,

Le Représentant du Groupeⁱ,

P. GENRE

ⁱ Signature suivie de la mention « lu et approuvé »

Affaire n°40 : Aide au fonctionnement de gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage - Convention entre l'Etat et la Communauté de Communes du Grand Pontarlier année 2023

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Conformément à la loi Besson du 5 juillet 2000 et aux prescriptions du schéma départemental, la CCGP a répondu aux obligations dudit schéma par la réalisation de deux aires d'accueil, l'une permanente et l'autre dédiée aux grands passages pour les gens du voyage sur son territoire.

La gestion de l'aire permanente fait l'objet d'une convention entre l'Etat et la CCGP qui fixe les droits et obligations des 2 parties et conditionne le versement d'une aide forfaitaire de l'Etat.

Cette convention n'est valable que pour un an et doit être renouvelée chaque année après vérification de la conformité de l'aire aux normes du décret n°2001-569 du 29 juin 2001.

Pour 2023, l'aide de l'Etat, d'un montant prévisionnel de 72 579 € se décompose :

- En un montant fixe, déterminé en fonction du nombre de places conformes aux normes techniques de 40 680 € ;
- En un montant variable provisionnel déterminé en fonction du taux prévisionnel d'occupation mensuel des places, détaillé en annexe 2 soit 31 899 €.

En janvier 2024, au vu d'un état déclaratif définitif fourni par la CCGP, le Préfet notifie au gestionnaire le montant définitif de l'aide effectivement due au titre de la convention ainsi que le montant de l'aide restant à percevoir ou le montant du trop-perçu à recouvrer. (Pour 2022, le montant du trop-perçu ou du restant à percevoir ne nous a pas été communiqué par la Préfecture à ce jour).

La Commission Solidarités Communautaires a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 23 mars 2023.

Madame HERARD donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide la convention de gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage annexée ;
- Autorise Monsieur le Président à signer la convention.

Convention conclue entre **l'Etat** et **la Communauté de communes du Grand Pontarlier**
en application de l'article L851-1 du code de la sécurité sociale
pour la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage de **PONTARLIER** pour l'année 2023

Entre les soussignés,

L'État, représenté par Monsieur le Préfet du Doubs,

Et

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier, assurant la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage de PONTARLIER, désigné sous le terme d' « organisme gestionnaire »,

N° SIRET : 242 500 338 00122

VU la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, notamment son article 5,

VU la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, notamment son article 138,

VU le décret n° 2014-1742 du 30 décembre 2014 relatif à l'aide versée aux gestionnaires d'aires d'accueil des gens du voyage,

VU l'arrêté interministériel du 30 décembre 2014 portant application des articles R. 851.2, R. 851.5, R. 851.6 du code de la sécurité sociale,

VU l'arrêté du 9 mars 2018 modifiant le montant mensuel de l'aide forfaitaire prévue à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale,

VU l'arrêté préfectoral n° 25-2021-07-12-00012 du 12 juillet 2021 portant délégation de signature à Madame Annie TOUROLLE, Directrice Départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations du Doubs ;

VU l'arrêté n° 25-2021-07-13-00011 du 13 juillet 2021 portant subdélégation de signature de Madame Annie TOUROLLE, Directrice Départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations du Doubs ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités de versement de l'aide financière de l'Etat, dénommée « aide au logement temporaire 2 » (ALT2) prévue par l'article L851-1 du code de la Sécurité Sociale et des articles R.851-2, R.851-5, R.851-6 pour la gestion des aires d'accueil des gens du voyage désignées ci-dessous :

Aire d'accueil permanente – 7 rue Maurice Laffly – 25300 PONTARLIER

Elle détermine les droits et obligations des parties.

Sa signature conditionne le versement de l'aide pour l'année 2023.

Article 2 : Capacité d'accueil et activité retenues pour le calcul de l'aide mensuelle provisionnelle

Une description avec les caractéristiques de chaque aire figure en annexe 1 de la présente convention.

Le nombre total de places conformes aux normes techniques du décret n°2001-569 du 29 juin 2001 est de 60 places.

Le détail de la disponibilité mensuelle des places conformes pour la période de la convention est précisé en annexe 2.

Le taux d'occupation provisoire mensuel pris en compte pour le calcul de l'aide provisionnelle liée à l'occupation est précisé en annexe 2.

Le taux d'occupation moyen global pour l'année au titre de la présente convention est de :

- Aire de Pontarlier : **58,33** %

Article 3 : Les conditions financières

► Le montant de l'aide versée

Le gestionnaire bénéficie, en soutien de la gestion des places de l'aire d'accueil d'une aide d'un **montant total provisionnel de 72 579 €**, pour la période de la convention.

Ce montant se décompose pour l'aire de Pontarlier en :

. **un montant fixe** déterminé en fonction du nombre de places conformes aux normes techniques, effectivement disponibles, par mois, par aire d'accueil, figurant en annexe 2.

- Aire de Pontarlier : 40 680 €

soit un total de 40 680 € € au titre des places conformes disponibles pour l'année 2023.

. **un montant variable** provisionnel déterminé en fonction du taux prévisionnel d'occupation mensuel des places, détaillé en annexe 2.

- Aire de Pontarlier : 31 899 €

. soit un total provisionnel de 31 899 € au titre de l'occupation prévisionnelle pour l'année 2023.

► **Les modalités de versement**

Le préfet adresse sans délai un exemplaire de la présente convention conclue entre les parties à la caisse d'allocations familiales chargée du paiement de l'aide.

L'aide est versée mensuellement, par douzième du montant total provisionnel, à terme échu, au gestionnaire de l'aire par la caisse d'allocations familiales, soit un montant mensuel à verser de **6048,25€**

► **Les modalités de régularisation du versement de l'aide**

Avant le 15 janvier de l'année suivante, le gestionnaire fournit au préfet la déclaration prévue au II de l'article R.851-6 du code de la sécurité sociale établie conformément au modèle annexé à l'arrêté du 30 décembre 2014 par le biais de la procédure dématérialisée prévue à l'article 2 de l'arrêté précité.

Sont joints à cette déclaration

- le rapport de visite mentionné à l'article 4 du décret n° 2001-569 du 29 juin 2001
- un état arrêté à la date du 31 décembre indiquant pour les douze derniers mois l'aide versée par la caisse d'allocations familiales
- le montant de la recette des droits d'occupation des places acquittés par les gens du voyage perçue ainsi que les dépenses de fonctionnement et d'entretien de l'aire.

En l'absence de transmission de la déclaration prévue au II de l'article R. 851-6 du code de la sécurité sociale, et après mise en demeure du préfet, le montant de la part variable de l'aide versée est récupéré.

Le préfet notifie au gestionnaire par décision, le montant de l'aide effectivement due au titre de la présente convention ainsi que le montant de l'aide restant à percevoir ou le montant du trop perçu à recouvrer.

La décision préfectorale est adressée simultanément à la caisse d'allocations familiales pour régularisation du paiement dû au titre l'année écoulée (par versement complémentaire, récupération ou compensation).

Article 4 : Définition du droit d'usage d'une place

Le droit d'usage d'une place est défini comme suit :

- le tarif de la redevance de stationnement est de 2,5 €/jour ;
- une caution de 150 € obligatoirement versée par l'utilisateur à son arrivée ; la restitution de chaque caution vient en atténuation de recettes ;
- le versement par l'utilisateur chaque semaine, d'une somme résultant de la comparaison des index réels relevés sur les compteurs et calculés sur la base des tarifs en vigueur et les décomptes de jours sur une période d'une semaine totale ou moins selon sa date d'arrivée sur l'aire ;
- la durée du séjour est limitée à 3 mois. Une carence de 1 mois sera respectée entre deux séjours sur l'aire.

Article 5 : Les obligations du cocontractant

■ *Le titre d'occupation des usagers :*

Le gestionnaire s'engage à remettre à la personne ou à la famille accueillie, un document indiquant les références de l'aire d'accueil (nom, adresse) et les coordonnées du gestionnaire, le règlement intérieur qui mentionne les obligations minimales à respecter par tout occupant de l'aire d'accueil, un état des lieux effectué à l'entrée et à la sortie de l'occupant ainsi qu'une plaquette d'informations générales (sociales, scolaires, partenaires...)

Le titre d'occupation devra mentionner le montant de la participation demandée par le gestionnaire de l'aire aux personnes accueillies.

■ *Les obligations relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux de l'aire :*

Lors de la signature de la convention, le préfet s'assure du respect de l'entretien de l'aire d'accueil, de son gardiennage et de la conformité de l'aire à la déclaration figurant à l'annexe 1. En cas de non-conformité, soit l'aide n'est pas attribuée, soit elle est suspendue à compter du premier jour du mois civil suivant le signalement par le préfet à la caisse d'allocations familiales.

Le gestionnaire s'engage à maintenir l'aire en bon état d'entretien.

■ *Les éléments de suivi de l'activité de l'aire*

Le gestionnaire de l'aire fournit au préfet, annuellement, en même temps que la déclaration prévue à l'article R.851-6 du code de la sécurité sociale, un bilan d'activité de l'aire et notamment les données populationnelles figurant en annexe 3.

Article 6 : Le contrôle de l'autorité compétente

En application de l'article R.851-6 du code de la sécurité sociale, le préfet effectue un contrôle sur pièces des éléments transmis par le gestionnaire de l'aire.

Lorsque le contrôle sur pièces des déclarations fait apparaître une erreur entre le nombre de jours d'occupation mensuelle effective par place et la recette mensuelle de l'aire, le préfet, après avoir invité le gestionnaire à présenter ses observations, lui notifie au plus tard le dernier jour du mois de février le montant qu'il retient pour le versement de l'aide au titre du 2° du II de l'article R. 851-5, en lui indiquant les voies et délais de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent. Dans le même délai, il en informe la caisse d'allocations familiales qui verse ou récupère la différence.

En cas de défaut de déclaration, le préfet met en demeure le gestionnaire de la produire dans le délai de quinze jours. Passé ce délai, et sans déclaration, le préfet informe la caisse d'allocations familiales qu'elle doit récupérer les versements effectués l'année précédente au titre du 2° du II de l'article R. 851-5.

En outre, le gestionnaire est également tenu de fournir au ministre chargé du logement ou à son représentant ainsi qu'au ministre chargé des affaires sociales ou à son représentant ou aux membres des corps d'inspection de l'Etat tous les renseignements non nominatifs et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle de l'application de la présente convention sous réserve de ceux couverts par un secret lorsque les conditions sont réunies pour l'invoquer valablement.

Article 7 : La durée de la convention

La convention a une durée d'un an, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Article 8 : Modification et résiliation de la convention

Durant la période de validité de la convention, une modification du nombre de places conformes et disponibles, peut être apportée par avenant à la présente convention.

La convention peut être résiliée, par l'une ou l'autre des deux parties, avec un préavis de trois mois.

En cas de non-exécution par le gestionnaire de ses engagements conventionnels ou d'une fausse déclaration au préfet ou à la caisse d'allocations familiales, le préfet, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention dans un délai d'un mois.

Article 9 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet du Doubs, soit hiérarchique auprès du Ministère des Solidarités et de la Santé, dans les deux mois suivant sa notification. Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Besançon (30 rue Charles Nodier 25044 BESANCON Cedex 3), également dans un délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme de ce délai valant rejet implicite. Le tribunal administratif de Besançon peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr .

Fait à BESANÇON, le

Le Président de la Communauté
du Grand Pontarlier,

Pour la Directrice,
Le Chef de Service adjoint,

Laurent VIENOT

ANNEXE 2
ALLOCATION TEMPORAIRE DE LOGEMENT (ALT2)
Calcul de l'aide provisionnelle

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Année | 2023 |
| Nom et coordonnées du gestionnaire de l'aire | CCGP |
| Désignation de l'aire | AAP GDV |
| Nombre de places conformes aux normes techniques (prévues par le décret n 2019-1478 du 29 décembre 2019) | 60 |

| Montant de l'aide ALT2 provisionnelle | | | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| | Nombre de places conformes disponibles retenu (1) | Montant mensuel de la part fixe | Taux d'occupation mensuel prévisionnel (2) | Montant mensuel provisionnel de la part variable |
| Janvier | 60 | 3 390,00 | 0,00 % | 0,00 |
| Fevrier | 60 | 3 390,00 | 0,00 % | 0,00 |
| Mars | 60 | 3 390,00 | 0,00 % | 0,00 |
| Avril | 60 | 3 390,00 | 50,00 % | 2 278,50 |
| Mai | 60 | 3 390,00 | 100,00 % | 4 557,00 |
| Juin | 60 | 3 390,00 | 100,00 % | 4 557,00 |
| Juillet | 60 | 3 390,00 | 100,00 % | 4 557,00 |
| Aout | 60 | 3 390,00 | 100,00 % | 4 557,00 |
| Septembre | 60 | 3 390,00 | 100,00 % | 4 557,00 |
| Octobre | 60 | 3 390,00 | 100,00 % | 4 557,00 |
| Novembre | 60 | 3 390,00 | 50,00 % | 2 278,50 |
| Décembre | 60 | 3 390,00 | 0,00 % | 0,00 |
| Total | 720 | 40 680,00 | 58,33 % | 31 899,00 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Moyenne des taux d'occupation mensuels retenus | 58,33 % |
| Montant annuel retenu pour la part fixe | 40 680,00 |
| Montant annuel provisionnel pour la part variable | 31 899,00 |
| Total annuel provisionnel | 72 579,00 |
| Montant mensuel provisionnel à verser (douzième à verser par la CAF) | 6 048,25 |

(1) places conformes disponibles par mois : vous indiquerez un nombre de places pondéré si ces places ne sont pas disponibles sur la totalité du mois

(2) : taux à déterminer par mois à partir de l'occupation des deux années précédentes

Affaire n°41 : Micro crèches intercommunales - Augmentation de la capacité d'accueil de la micro-crèche des Granges-Narboz

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

La loi « Asap », loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique, du 7 décembre 2020 réforme les modes d'accueil pour les enfants, les parents et les professionnels de la petite enfance. L'objectif de cette réforme des modes d'accueil du jeune enfant est avant tout un objectif de clarification.

Des nombreuses mesures issues de cette loi, il est à noter la possibilité de création de places supplémentaires dans les MIC portant à douze enfants la capacité d'accueil maximale.

Face au contexte toujours aussi tendu d'une offre bien inférieure à la demande, il a été procédé à une étude financière du passage de la capacité d'accueil de la MIC des Granges Narboz à 12, étant précisé que cette extension pour la MIC de Doubs n'est pas envisageable au regard de son dimensionnement actuel.

L'étude financière a été présentée au Comité de pilotage réuni le 1^{er} juillet 2022. S'agissant des aménagements à réaliser, quel que soit le scénario retenu, les travaux inhérents s'élèveraient à 5 500 €.

Pour le bon fonctionnement de la structure, le recrutement d'une auxiliaire de puériculture à 60 % ETP, pour un coût annuel estimé à 23 672 €, est nécessaire.

Les membres du Copil ont émis un avis favorable à la majorité pour l'extension de la capacité d'accueil de la MIC des Granges Narboz et le recrutement, d'une AP à 60 % ETP.

Le Bureau a émis un avis favorable à la majorité lors de sa séance du 14 septembre 2022.

Madame HERARD donne lecture du rapport.

Monsieur GENRE reconnaît qu'il s'agit d'une petite augmentation qui donnera malgré tout la possibilité à quatre ou cinq familles de voir leur enfant accueilli. La même action sera déployée sur la microcrèche d'Houtaud ultérieurement

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Emet un avis de principe favorable à l'extension de la capacité d'accueil de la micro-crèche intercommunale des Granges-Narboz à 12 ;
- Entérine l'enveloppe budgétaire des travaux d'extension et de la masse salariale inhérente au bon fonctionnement de la structure ;
- Autorise le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires qui en découleront.

Affaire n°42 : Modification du tableau des effectifs

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

1/ Avancement de grade et promotion interne

- Avancement de grade :

Suite aux propositions concertées d'avancement de grade de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, le tableau des effectifs doit être modifié pour tenir compte de ces évolutions de carrière.

| Filière | Suppression de poste | Création de poste | Nombre de postes |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------|
| Administrative | Attaché territorial principal | Attaché hors classe | 1 |
| | Attaché territorial | Attaché principal | 1 |
| | Adjoint administratif principal de 2 ^{ème} classe | Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe | 2 |
| Technique | Adjoint technique principal de 2 ^{ème} classe | Adjoint technique principal de 1 ^{ère} classe | 2 |
| | Agent de maîtrise | Agent de maîtrise principal | 1 |
| Médico-Sociale | ATSEM principal de 2 ^{ème} classe | ATSEM principal de 1 ^{ère} classe | 1 |

Emploi : Attaché hors classe :

- ancien effectif : 0
- nouvel effectif : 1.

Emploi : Attaché territorial principal :

- ancien effectif : 6
- nouvel effectif : 6.

Emploi : Attaché territorial :

- ancien effectif : 9
- nouvel effectif : 8.

Emploi : Adjoint administratif principal de 1^{ère} classe :

- ancien effectif : 13
- nouvel effectif : 14

Emploi : Adjoint administratif principal de 2^{ème} classe :

- ancien effectif : 6
- nouvel effectif : 4.

Emploi : Adjoint technique principal de 1^{ère} classe :

- ancien effectif : 0
- nouvel effectif : 2.

Emploi : Adjoint technique principal de 2^{ème} classe :

- ancien effectif : 4
- nouvel effectif : 2.

Emploi : Agent de maîtrise principal :

- ancien effectif : 4
- nouvel effectif : 5.

Emploi : Agent de maîtrise :

- ancien effectif : 12
- nouvel effectif : 13.

Emploi : ATSEM principal de 1^{ère} classe à temps non complet (26.5/35^{ème}) :

- ancien effectif : 0
- nouvel effectif : 1

Emploi : ATSEM principal de 2^{ème} classe à temps non complet (26.5/35^{ème}) :

- ancien effectif : 1
- nouvel effectif : 0.

- Promotion interne :

Suite aux propositions concertées de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, et sous réserve des listes d'aptitude au titre de la promotion interne établies par le Président du Centre de Gestion du Doubs, le tableau des effectifs doit être modifié pour tenir compte de ces évolutions de carrière.

| Filière | Suppression de poste | Création de poste | Nombre de postes |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Administrative | Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe | Rédacteur territorial | 1 |
| Technique | Adjoint technique principal de 2 ^{ème} classe | Agent de maîtrise | 1 |

Emploi : Rédacteur :

- ancien effectif : 4
- nouvel effectif : 5.

Emploi : adjoint administratif principal de 1^{ère} classe :

- ancien effectif : 14
- nouvel effectif : 13.

Emploi : Adjoint technique principal de 2^{ème} classe :

- ancien effectif : 4

- nouvel effectif : 2.

Emploi : Agent de maîtrise :

- ancien effectif : 13
- nouvel effectif : 12.

2/ Direction Urbanisme Habitat

A la suite de départ et afin de pourvoir à la vacance de poste, il est proposé les modifications d'un poste de technicien territorial en un poste de rédacteur territorial, à plein temps.

Emploi : technicien territorial :

- ancien effectif : 5
- nouvel effectif : 4.

Emploi : rédacteur territorial :

- ancien effectif : 5
- nouvel effectif : 6.

Si cet emploi créé ne peut être pourvu par un fonctionnaire, les fonctions peuvent être exercées par un agent contractuel en raison d'une vacance d'un poste ne pouvant être pourvu par un titulaire pour exercer les fonctions susmentionnées. La rémunération est fixée sur la base de la grille indiciaire de rédacteur territorial entre l'indice brut 389 et l'indice brut 597, et ce compte tenu des fonctions, de la qualification requise pour leur exercice, du diplôme et de l'expérience de l'agent. Il bénéficiera des primes afférentes à ce grade.

3/ Direction de l'Eau et de l'Assainissement

A la suite du départ d'un agent, il est proposé de transformer un poste de technicien territorial principal de 1^{ère} classe, à temps complet, en un poste de technicien territorial.

Emploi : technicien territorial principal de 1^{ère} classe :

- ancien effectif : 1
- nouvel effectif : 0.

Emploi : technicien territorial :

- ancien effectif : 4
- nouvel effectif : 5.

Si cet emploi créé ne peut être pourvu par un fonctionnaire, les fonctions peuvent être exercées par un agent contractuel en raison d'une vacance d'un poste ne pouvant être pourvu par un titulaire pour exercer les fonctions susmentionnées. La rémunération est fixée sur la base de la grille indiciaire de technicien territorial entre l'indice brut 389 et l'indice brut 597, et ce compte tenu des fonctions, de la qualification requise pour leur exercice, du diplôme et de l'expérience de l'agent. Il bénéficiera des primes afférentes à ce grade.

4/ Direction Voirie Espaces Verts

Pour renforcer les équipes pour la saison estivale, il est proposé de créer un poste d'adjoint technique saisonnier, à temps complet, pour une durée de 6 mois à compter de la mi-avril.

5/ Direction Affaires Juridiques et de Commande Publique

Dans le cadre de l'augmentation de quotité d'un poste d'assistante administrative, de 28/35^{ème} vers un temps complet, il convient de supprimer un poste d'adjoint administratif principal de 1^{ère} classe à temps non complet et de créer un poste d'adjoint administratif principal de 1^{ère} classe, à temps complet.

Emploi : Adjoint administratif principal de 1^{ère} classe, à temps non complet :

- ancien effectif : 1
- nouvel effectif : 0

Emploi : Adjoint administratif principal de 2^{ème} classe, à temps complet :

- ancien effectif : 14
- nouvel effectif : 15.

6/ Direction Tourisme - Château de Joux

Afin de constituer l'équipe pour les besoins de la saison touristique du Château de Joux, il conviendrait de créer :

- 3 postes de médiateurs - adjoint du patrimoine, du 15 mars au 15 novembre 2023 inclus ;
- 1 poste d'agent d'accueil – adjoint du patrimoine, 15 mars au 15 novembre 2023 inclus ;
- 2 postes de médiateurs - adjoint du patrimoine, du 17 avril au 31 août 2023 inclus ;
- 1 poste d'agent d'accueil – adjoint du patrimoine, du 17 avril au 31 août 2023 inclus
- 3 postes de médiateurs - adjoint du patrimoine, du 1er juillet au 31 août 2023 inclus ;
- 1 poste d'agent d'accueil – adjoint du patrimoine, du 1er juillet au 31 août 2023 inclus ;
- 1 poste d'adjoint technique à temps complet, du 15 mars au 30 novembre 2023 inclus ;
- 1 poste d'adjoint technique à temps complet, du 12 juin au 13 août 2023 inclus
- 1 poste d'adjoint technique pour assurer le gardiennage des manifestations et spectacles durant les soirées, si la programmation est possible.

7/ Direction des Ressources Humaines

Dans le cadre de la pérennisation du poste de chargé de recrutement, il convient de créer un poste d'adjoint administratif territorial, à temps complet. En effet, ce poste est depuis longtemps motivé par l'accroissement temporaire d'activité mais la masse de travail en la matière ne faiblit pas.

Emploi : Adjoint administratif territorial, à temps complet :

- ancien effectif : 14
- nouvel effectif : 15.

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans les emplois seront inscrits au budget, chapitre 012.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 22 mars 2023.

Monsieur GENRE présente les mouvements du personnel.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide la modification du tableau des effectifs ;
- Autorise le Président à prendre toutes les décisions s'y rapportant.

Affaire n°43 : Convention entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, la Ville de Pontarlier, le Centre Communal d'Action Sociale de Pontarlier et le Comité des Œuvres Sociales pour des actions fédératives / de cohésion d'équipe.

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Dans le cadre des avancées du Pacte Social 2022, la mise en œuvre d'actions fédératives au sein de chaque direction, voire service si cette dimension est plus propice, a été préconisée. Ces actions fédératives ayant pour objet de maintenir et/ou créer une cohésion d'équipe.

En effet, le triptyque « Attirer, recruter, maintenir » énoncé comme axe de réflexion pour les années à venir amène notamment à la nécessité de diversifier les moments conviviaux proposés par la collectivité. Aux manifestations du Comité des Œuvres Sociale (COS) et à la rencontre annuelle « Pacte Social », il convient de cibler désormais des actions par direction/service. Ce type d'évènement tendra à souder une équipe, intégrer les nouveaux membres et permettra un temps d'échange moins formel.

Il est ainsi proposé à chaque directeur de réfléchir de manière collégiale à la proposition d'une activité, qui se déroulera en dehors du temps de travail, pour laquelle aucune obligation n'est faite à l'agent d'y souscrire et dont la participation financière de la collectivité sera de 20 euros par participants.

Pour permettre cette participation financière, il est proposé de conventionner avec le COS dont la mission première est d'organiser des activités en direction du personnel des collectivités et pour lequel une convention généraliste est d'ores et déjà conclue.

La convention dont le projet est joint en annexe, serait dédiée à cette participation financière à des fins d'organisation d'actions fédératives / de cohésion d'équipe.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

Monsieur GENRE donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide la mise en place de cette enveloppe fédérative ;
- Autorise le Président à signer la convention et à prendre toutes les décisions s'y rapportant.



Convention entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, la Ville de Pontarlier, le Centre Communal d'Action Sociale de Pontarlier et le Comité des Œuvres Sociales pour des actions fédératives / de cohésion d'équipe

Entre

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier, représentée par son Président, Monsieur Patrick GENRE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du ...,

La Ville de Pontarlier, représentée par le 1^{er} Adjoint au Maire, Monsieur Jean-Marc GROSJEAN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ...,

Le Centre Communal d'Action Sociale de Pontarlier, représenté par sa Vice-Présidente, Madame Bénédicte HERARD, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du ...,

et

Le Comité des Œuvres Sociales, représenté par son Vice-Président, Association Loi 1901 déclarée en Sous-Préfecture le 27 décembre 1977.

Préambule

Vu l'article L733-1 du Code Général de la Fonction Publique,

Vu la Convention de partenariat entre les collectivités et le Comité des Œuvres Sociales (COS) en date du 22 décembre 2020,

Considérant les activités développées par le (COS), depuis sa création le 16 décembre 1977 en direction du personnel des collectivités signataires,

Considérant que ses activités contribuent au fonctionnement harmonieux des services des collectivités signataires,

Considérant que les collectivités souhaitent poursuivre et développer les activités fédératives à destination des collaborateurs.

Article 1 - OBJET

Dans le cadre de la mise en œuvre d'actions fédératives / cohésion d'équipe au sein des collectivités et établissements publics signataires, la Ville de Pontarlier, la Communauté

de Communes du Grand Pontarlier et le Centre Communal d'Action Sociale s'engagent à verser une participation financière annuelle au Comité des Œuvres Sociales.

En aucun cas elle annule ou remplace la convention de subventionnement général conclue le 22 décembre 2020.

Article 2 - DUREE

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} mai 2023 jusqu'au 31 décembre 2023.

Les parties pourront y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de 6 mois adressé aux autres signataires par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 3 - PARTICIPATION FINANCIERE

La participation financière d'un montant de 10 000 euros est versée au COS pour l'année 2023. Compte tenu de l'effectif au 1^{er} janvier 2023, la Ville s'engage à verser la somme de 5 000 euros, la CCGP de 3 000 euros et le CCAS de 2 000 euros.

La subvention due au COS en application de la présente convention sera versée au plus tard le 30 juin.

Article 4 - BILAN FINANCIER

Le COS s'engage à fournir le bilan financier de ces action fédératives / de cohésion d'équipe.

Article 5 - RESILIATION

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Article 6 - LITIGE

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à Pontarlier, le

Pour la CCGP,
Le Président,

Patrick GENRE

Pour la Ville de Pontarlier,
Le 1^{er} Adjoint,

Jean-Marc GROSJEAN

Pour le CCAS,
La Vice-Présidente,

Bénédicte HERARD

Pour le COS,
Le Vice-Président,

Jérémy VERCIER

Affaire n°44 : Convention quadripartite entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, la Ville, le Centre Communal d'Action Sociale et Elior, gestionnaire du Restaurant Municipal

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Conformément aux articles L731-1 et suivants du Code de la Fonction Publique, les collectivités et établissements publics sont tenus de mettre en œuvre une action sociale au bénéfice de leurs agents. Dans le respect du principe de libre administration, la loi confie à chaque collectivité et établissement le soin de décider de la teneur des prestations, dans leur montant et leurs modalités de mise en œuvre.

Elle confie ainsi à l'assemblée délibérante non seulement le soin de fixer le périmètre des actions (aides à la famille, séjours enfants, restauration...) ainsi que le montant des dépenses qui y sont consacrées mais également les modalités de mise en œuvre de l'action sociale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un ou de plusieurs prestataires de service (centre de gestion, association nationale telle que le comité national d'action sociale (CNAS), associations locales...).

De par la convention quadripartite conclue le 22 décembre 2020 avec le Comité des Œuvres Sociales (COS) et la subvention qui en découle, la majeure partie des prestations sociales est attribuée directement par ce dernier. Toutefois, s'agissant de la prestation repas, elle est directement attribuée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, la Ville de Pontarlier et le Centre Communal d'Action Sociale de Pontarlier uniquement pour les agents déjeunant au Restaurant Municipal. Il en est de même de l'allocation aux parents d'enfants en situation de handicap de moins de 20 ans.

Afin de simplifier les démarches administratives, notamment avec le Groupe Elior en charge de la délégation de service public de la restauration, il est proposé une seule et même convention de prestation repas pour les trois collectivités, dont le projet vous est présenté en annexe.

Pour information, la prestation repas ne peut être versée qu'aux agents dont l'indice est inférieur ou égal à l'indice brut 569. Elle est fixée chaque année par l'intermédiaire d'une circulaire interministérielle, au 1^{er} septembre 2022, elle était de 1,38 €.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

Monsieur GENRE donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide la convention quadripartite entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, la Ville, le Centre Communal d'Action Sociale et Elior, gestionnaire du Restaurant Municipal, jointe en annexe ;

- Autorise Monsieur le Président à la signer.



**Convention entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP),
la Ville de Pontarlier, le Centre Communal d'Action Sociale de Pontarlier
(C.C.A.S), et le Restaurant Municipal de Pontarlier**

Entre les soussignés :

Monsieur Patrick GENRE, Président de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...,

Monsieur Jean-Marc GROSJEAN, 1^{er} Adjoint au Maire de la Ville de Pontarlier, habilité par délibération du Conseil Municipal du ...,

Madame Bénédicte HERARD, Vice-Présidente du Centre Communal d'Action Sociale, habilitée par délibération du Conseil d'Administration du ...,

et

Le Restaurant Municipal géré par Elior Restauration Entreprise, située 4 rue Victor Hugo à Pontarlier représenté par Monsieur Fabrice ELIOT Directeur Régional,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 - La Communauté de Communes du Grand Pontarlier, la Ville de Pontarlier, le Centre Communal d'Action Sociale s'engagent par cette convention à verser une prestation repas aux agents prenant leur déjeuner au Restaurant Municipal de Pontarlier dont l'indice brut est inférieur ou égal à l'indice brut de 569.

Sont concernés par la présente convention tous les agents en activité, qu'ils soient titulaires, stagiaires ou non titulaires.

Article 2 - Le montant de la prestation repas est précisé en début d'année par une circulaire interministérielle. Pour information, en 2022 ce taux est de 1,38 euros par repas.

Article 3 - Le Restaurant Municipal établira à chaque collectivité une facturation mensuelle. Le délai de paiement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Article 4 - La présente convention est signée pour une période de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2023. La convention pourra être dénoncée par la CCGP, la Ville de Pontarlier, le CCAS de Pontarlier, ou par le Restaurant Municipal au moins 6 mois avant l'échéance annuelle par lettre recommandée.

Fait à Pontarlier, le

Pour la CCGP,
Le Président,

Pour la Ville de Pontarlier.,
Le 1^{er} Adjoint,

Patrick GENRE

Jean-Marc GROSJEAN

Pour le CCAS de Pontarlier,
La Vice-Présidente,

Pour le Restaurant Municipal,
Directeur Régional,

Bénédicte HERARD

Fabrice ELIOT

Affaire n°45 : Centre Aquatique - Indemnisation d'un membre du jury de concours

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

Le 13 avril 2022, le Conseil communautaire a validé le lancement du concours de maîtrise d'œuvre visant la construction d'un centre aquatique intercommunal à Pontarlier.

Pour mémoire, dans le cadre de cette procédure, un jury composé de personnes indépendantes des participants au concours a été institué par voie d'arrêté.

Ce jury, présidé par Monsieur Patrick GENRE, qui s'est réuni pour la première fois le 16 mars dernier comprend :

- 5 membres élus de la Commission d'Appel d'Offres (titulaires ou suppléants selon les disponibilités) ;
- 5 personnalités qualifiées ;
- 3 personnalités dont la participation présente un intérêt particulier au regard de l'objet du concours.

Selon les dispositions de la délibération susvisée, il était acté que les personnalités qualifiées, membres du jury, se voyaient verser une indemnisation d'un montant de 800 € toutes taxes comprises par membre et par réunion de jury d'une journée, en ce compris, l'indemnisation des frais kilométriques.

Or, il s'agit en l'espèce d'étendre ce dispositif à une personnalité dont la participation présente un intérêt particulier, M. Luyce Francis, consultant, ancien champion de natation, ancien Président de la Fédération Française de Natation de 1993 à 2017, demeurant à Dunkerque (59).

Le Conseil communautaire est ainsi invité à approuver la rémunération de M. Francis Luyce, personnalité dont la participation présente un intérêt particulier au regard de l'objet du concours, membre désigné par le Président du jury par voie d'arrêté, à raison d'un forfait de 800 € toutes taxes comprises par journée de présence et comprenant l'indemnisation des frais kilométriques.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 22 mars 2023.

Monsieur GENRE donne lecture du rapport. Il précise que le 16 mars 2023, s'est déroulé le jury qui a sélectionné les dossiers d'architectes – français et étrangers – parmi 26 candidatures, avec l'aide de l'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Collectivité.

Les quatre cabinets ont reçu une confirmation et ils ont aujourd'hui trois mois pour déposer leurs offres, fin juin, à la CCGP afin que le jury les analyse pendant l'été avec le cabinet d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Mi-septembre, Monsieur GENRE espère que le projet sera bien attribué à l'un de ces quatre candidats. La sélection se fera de manière anonyme. Monsieur GENRE espère présenter une délibération officialisant le lancement du projet avant la fin de l'année.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la rémunération de M. François Luyce, personnalité dont la participation présente un intérêt particulier au regard de l'objet du concours, membre désigné par le Président du jury par voie d'arrêté, à raison d'un forfait de 800 € toutes taxes comprises par journée de présence et comprenant l'indemnisation des frais kilométriques ;
- Autorise M. le Président à procéder au versement.

Affaire n°46 : Convention d'indemnisation au titre de l'imprévision avec la société BOUCARD TP

| | |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 34 |
| Conseillers présents | 26 |
| Votants | 33 |

À la suite d'une mise en concurrence, la commune des Verrières de Joux a attribué un marché public pour les travaux « Alimentation en eau Potable - RD 67B – Tranche 2 » à la société BOUCARD TP. Le montant du marché notifié le 2 décembre 2021, s'élève à 189.500,50 € HT.

Compte-tenu du transfert de l'intégralité de la compétence « Eau » à la Communauté de Communes de Grand Pontarlier (dite CCGP) à compter du 1^{er} janvier 2022, la gestion administrative et financière de ce marché a été transférée à cette même communauté de communes

Or, en cours d'exécution du marché, ladite société a informé la collectivité par lettres du 12 juin 2022 et 17 juillet 2022, qu'elle n'était plus en mesure de supporter la totalité des charges extracontractuelles du marché qu'elle subit du fait de la hausse de certaines matières premières constatées depuis la fin du premier trimestre 2021 et dont l'ampleur a été accentuée par la guerre en Ukraine.

Dans ce cadre, la société a manifesté le souhait d'être indemnisée au titre de la théorie de l'imprévision, à hauteur de 40.074,27 € HT, en raison notamment de la hausse du coût des fournitures et du carburant.

En réponse, la collectivité a sollicité de la société la production de justificatifs, notamment comptables, attestant de la réalité de cette hausse et du bouleversement de l'économie du contrat. La société a satisfait à la production de ces documents, et la demande a pu être instruite par les services de la collectivité et de la maîtrise d'œuvre, le cabinet BEREST, qui ont vérifiés son bienfondé.

C'est dans ce contexte que la société peut juridiquement prétendre à une indemnisation au titre de l'imprévision en application de l'article L.6 du code de la commande publique qui dispose que « *lorsque survient un évènement extérieur aux parties, imprévisible et bouleversant temporairement l'équilibre du contrat, le cocontractant, qui en poursuit l'exécution, a droit à une indemnité* ».

Ce principe est encore rappelé par la circulaire dite Borne n°6374-SG du 29 septembre 2022 relative à l'exécution des contrats de la commande publique dans le contexte actuel de hausse des prix de certaines matières premières et par l'avis du Conseil d'Etat n°405540 du 15 septembre 2022 relatif aux possibilités de modification du prix ou des tarifs des contrats de la commande publique et aux conditions d'application de la théorie de l'imprévision.

Le principe d'une indemnisation ainsi que son quantum est conditionné à l'imprévisibilité de la hausse, au bouleversement temporaire de l'économie du contrat et, à ce que le titulaire du marché prenne à sa charge une partie des risques financiers (5% à 25% de la charge extracontractuelle).

Une analyse au cas par cas, en fonction notamment du secteur d'activité économique concerné, doit être menée. Dans le cas soumis à la présente délibération :

- La condition de l'imprévisibilité de la hausse est par définition remplie, compte-tenu des premières hausses liées à la flambée des prix depuis la fin du 1^{er} trimestre 2021, dont l'évolution et l'impact ne pouvaient objectivement être anticipés dans les trimestres qui ont suivis.
- Le bouleversement de l'économie du contrat est avéré avec des devis comparatifs qui font apparaître une augmentation de 40 % du coût des fournitures, ainsi que l'augmentation du prix des carburant et notamment le gazole non-routier utilisé par l'entreprise ;
- Après négociation avec la société, cette dernière consent, par lettre du 13 février 2023, à garder à sa charge 25 % de la somme demandée, soit 10.018,56 € HT.

En conséquence, la somme à laquelle la société peut prétendre au titre de sa demande d'indemnité et de la théorie de l'imprévision pour le marché susmentionné est portée à 30.055,70 € HT.

Il est précisé que cette somme est soumise à la TVA en application de l'article 256 du Code Général des Impôts, comme l'a confirmé le Ministère de l'Economie, des Finances, et de la Souveraineté industrielle et numérique dans sa note du 8 décembre 2022.

Au final, le montant à verser par la collectivité s'élèverait à 36.066,84 € TTC.

Afin de permettre le versement de cette somme, les circulaires gouvernementales préconisent la conclusion d'une convention d'indemnisation, dont le projet figure en annexe de la présente délibération.

Il est donc proposé à l'assemblée délibérante d'approuver la conclusion d'une convention d'indemnisation entre la CCGP et la société BOUCARD TP dans les conditions susmentionnées et d'autoriser l'exécutif à la signer.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 février 2023.

Monsieur GENRE donne lecture du rapport.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la convention d'indemnisation au titre de l'imprévision avec la société BOUCARD TP ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à la signer et à effectuer toutes les démarches nécessaires à sa réalisation.

CONVENTION

**CONVENTION D'INDEMNISATION EN APPLICATION
DE LA THEORIE DE L'IMPREVISION**

Marché n° 04200069 notifié le 2 décembre 2021 : Alimentation en eau Potable - RD 67B –
Tranche 2

ENTRE

Monsieur Patrick GENRE, agissant en sa qualité de Président, dont le siège administratif est situé 22
rue Pierre Déchanet à Pontarlier, dûment habilité par délibération du [xxx] en date du [xxx],

Ci-après désigné « l'Acheteur »,

D'une part,

ET

Monsieur [xxx] agissant en sa qualité de [xxx] au nom et pour le compte de la société BOUCARD TP
dont le siège social est situé ZA au Temple à Vuillecin et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de [xxx] sous le numéro SIRET [xxx],

Ci-après désigné « la société »,

D'autre part ;

PRÉAMBULE

À la suite d'une mise en concurrence, la commune des Verrières de Joux a attribué un marché public pour les travaux « Alimentation en eau Potable - RD 67B – Tranche 2 » à la société BOUCARD TP. Le montant du marché notifié le 2 décembre 2021, s'élève à 189.500,50 € HT.

Compte-tenu du transfert de l'intégralité de la compétence « Eau » à la Communauté de Communes de Grand Pontarlier (dite CCGP) à compter du 1^{er} janvier 2022, la gestion administrative et financière de ce marché a été transférée à cette même communauté de communes

Or, en cours d'exécution du marché, ladite société a informé la collectivité par lettres du 12 juin 2022 et 17 juillet 2022, qu'elle n'était plus en mesure de supporter la totalité des charges extracontractuelles du marché qu'elle subit du fait de la hausse de certaines matières premières constatées depuis la fin du premier trimestre 2021 et dont l'ampleur a été accentuée par la guerre en Ukraine.

Dans ce cadre la société a manifesté le souhait d'être indemnisé au titre de la théorie de l'imprévision, à hauteur de 40.074,27 € HT, en raison notamment de la hausse du coût des fournitures et du carburant.

En réponse, la collectivité a sollicité de la société la production de justificatifs, notamment comptables, attestant de la réalité de cette hausse et du bouleversement de l'économie du contrat. La société a satisfait à la production de ces documents, et la demande a pu être instruite par les services de la collectivité, et de la maîtrise d'œuvre, le cabinet BEREST, qui ont vérifiés son bienfondé.

EN CE SENS, AU REGARD DE CE QUI PRECEDE, LES PARTIERS ONT CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Fondement juridique de l'indemnité d'imprévision

Une société titulaire d'un marché public peut juridiquement prétendre à une indemnisation au titre de l'imprévision en application de l'article L.6 du code de la commande publique qui dispose que « *lorsque survient un évènement extérieur aux parties, imprévisible et bouleversant temporairement l'équilibre du contrat, le cocontractant, qui en poursuit l'exécution, a droit à une indemnité* ».

Ce principe est encore rappelé par la circulaire dite Borne n° 6374-SG du 29 septembre 2022 relative à l'exécution des contrats de la commande publique dans le contexte actuel de hausse des prix de certaines matières premières et par l'avis du Conseil d'Etat n°405540 du 15 septembre 2022 relatif aux possibilités de modification du prix ou des tarifs des contrats de la commande publique et aux conditions d'application de la théorie de l'imprévision.

Le principe d'une indemnisation ainsi que son quantum sont conditionnés à l'imprévisibilité de la hausse, au bouleversement temporaire de l'économie du contrat, et à ce que le titulaire du marché prenne à sa charge une partie des risques financiers.

Article 2 : Application au cas d'espèce

S'agissant du marché public objet de la présente convention en indemnisation, la société a formulée une demande initiale à hauteur de 40.074,27 € HT.

L'analyse de cette demande, et des justificatifs apportés par la société, démontre que :

- la condition de l'imprévisibilité de la hausse est par définition remplie, compte-tenu des premières hausses liées à la flambée des prix depuis la fin du 1^{er} trimestre 2021, dont l'évolution et l'impact ne pouvaient objectivement être anticipés dans les trimestres qui ont suivis.

-le bouleversement de l'économie du contrat est avéré avec des devis comparatifs qui font apparaître une augmentation de 40 % du coût des fournitures, ainsi que l'augmentation du prix des carburant et notamment le gazole non-routier utilisé par l'entreprise.

- après négociation avec la société cette dernière consent, par lettre du 13 février 2023, à garder à sa charge 25 % de la somme demandée, soit 10.018,56 € HT.

Article 3 : Montant de l'indemnité d'imprévision

Dans les conditions précisées ci-avant, la somme à laquelle la société peut prétendre au titre de sa demande d'indemnité au titre de la théorie de l'imprévision pour le marché susmentionné est portée à 30.055,70 € HT.

Il est précisé que cette somme est soumise à la TVA en application de l'article 256 du Code Général des Impôts, comme l'a confirmé le Ministère de l'Economie, des Finances, et de la Souveraineté industrielle et numérique dans sa note du 8 décembre 2022.

Au final, le montant à verser par la collectivité s'élèverait à 36.066,84 € TTC

Article 4 : Modalités de versement

La facture correspondant au montant de l'indemnité d'imprévision TTC sera déposée par la société sur CHORUS PRO. La collectivité s'engage à la régler dans les 30 jours.

Article 5 : Engagements de la société

Par la signature de la présente convention, la société atteste de la réalité et de la sincérité des pièces produites dans le cadre de la demande d'indemnisation.

Elle s'engage à ne pas solliciter une indemnisation supplémentaire pour le marché objet de la présente convention, qui est aujourd'hui terminé.

En cas d'erreur et/ou de versement indu, elle s'engage à rembourser la somme éventuellement due à la collectivité.

Article 6 : Durée de la présente convention

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les deux parties et prendra fin au versement de l'indemnité.

Article 7 : Jurisdiction compétente en cas de litige

En cas de litige résultant de l'application de la présente convention et d'échec des négociations préalables amiables, le Tribunal Administratif de Besançon est compétent.

Annexes : Documents transmis par la société



Fait à Pontarlier

Le

Signatures

Affaire n°47 : Compte-rendu des décisions prises - Application de l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales**DIRECTION AFFAIRES JURIDIQUES, COMMANDE PUBLIQUE ET PATRIMOINE**

N°163

Conclusion d'un marché public, passé en procédure adaptée ouverte, ayant pour objet les travaux de réhabilitation des ouvrages sur le site de production d'eau potable de Champ Du Vau à Vuillecin 25300. A titre d'information, ce marché a fait l'objet d'une première procédure (*avis n°22-16347 publié au BOAMP le 1^{er} février 2022*) qui a été déclaré sans suite au vu de la situation économique actuelle afin de permettre à l'acheteur d'augmenter le budget alloué à l'opération. Les prestations sont réparties en 2 lots :

- Lot n°01 : Ouvrage de protection de la tête de puits, canalisations et fourreaux enterrés, aménagements VRD ;
- Lot n°02 : Équipements du puits et du local (électropompes, robinetterie, instrumentation, électricité et automatisme).

| Marchés | Titulaires | Montant global et forfaitaire |
|----------|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Lot n°01 | SAS VETTER 56 grande rue 25520 GOUX LES USIERS | 218 646,00 € HT |
| Lot n°02 | THIEULIN 4 route de Besançon 25480 PIREY | 245 930,85 € HT |

Pour information, un avis d'appel public à la concurrence a été envoyé au BOAMP le 07 novembre 2022.

N°165

Déclaration sans suite de la procédure de passation du marché relatif à la création d'un réservoir d'eau potable de 120 m³ sur la commune de la Cluse-et-Mijoux, en application des articles R.2185-1 et R.2185-2 du code de la commande publique qui disposent que « *L'acheteur peut, à tout moment, déclarer une procédure sans suite. Lorsqu'il déclare une procédure sans suite, l'acheteur communique dans les plus brefs délais, les motifs de sa décision de ne pas attribuer le marché ou de recommencer la procédure aux opérateurs économiques y ayant participé* ». Cette décision s'appuie sur des motifs d'ordre budgétaire. En effet, le coût estimé des offres reçues s'avère nettement supérieur à celui du coût estimé des travaux dans le cadre du marché. Le montant des offres dépasse donc le budget disponible alloué à cette opération. Les 5 soumissionnaires ont été informés de cette décision par courrier via le profil acheteur.

N°170

Conclusion d'une convention d'occupation du domaine public au profit du GAEC de l'Arlier sur les parcelles cadastrées ZD 12 et 35 à Houtaud comprises dans le périmètre de protection immédiate du puits à drain rayonnant de Houtaud pour une surface de 1ha 69a 00ca. Cette convention est consentie à titre gratuit, pour une durée de 2 années à compter du 1^{er} janvier 2022.

N°172

Conclusion d'un accord-cadre à bons de commande, passé sur procédure adaptée, ayant pour objet l'achat de matériels et produits d'entretien.

| Marché | Titulaire | Montant maximum par période |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Lot 1 « Matériels d'entretien » | SAS JAVEL BARBIZIER 36 Rue Thomas Edison 25000 BESANCON | Ville de Pontarlier : 8 000 € HT CCGP : 3 000 € HT |
| Lot 2 « Accessoires et consommables » | BHE SAS 14 Rue Lavoisier 21700 NUITS SAINT GEORGES | Ville de Pontarlier : 22 000 € HT CCGP : 10 000 € HT |
| Lot 3 « Produits d'entretien » | SAS NESTHY / C2M 9 Rue des Ages 25390 LORAY | Ville de Pontarlier : 15 000 € HT CCGP : 5 000 € HT |

L'accord-cadre est conclu pour une période initiale allant de sa notification au 31 décembre 2023. Il peut être reconduit tacitement 2 fois pour une période de 1 an, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2025.

Pour information, un avis d'appel public à la concurrence a été envoyé au BOAMP le 11 octobre 2022.

N°181

Conclusion d'un avenant n°01, dans le cadre du marché relatif aux essais de pompages et analyse d'eau sur puits existants conclu avec la SARL IDEES EAUX (39170 Saint-Lupicin), ayant pour objet une moins-value de 2 000 € HT sur le montant de la prestation de base. Cette moins-value est due à la réalisation des essais de pompage avec l'énergie électrique de la station de pompage, et non d'un groupe électrogène comme cela avait été indiqué au prix n°8 du DQE valant BP. Ainsi, le montant de la prestation passe de 23 000 € HT à 21 000 € HT. Toutes les autres clauses et conditions du marché initial restent inchangées et applicables intégralement.

N°183

Conclusion d'un avenant 2, alimentation en eau potable – RD 67B, tranche 2, commune des Verrières de Joux, ayant pour objet la suppression de 6 arbres pour permettre :

- la pose de la conduite projetée (prestation non prévue initialement),
- les modifications apportées au tracé des réseaux eau potable projetés par rapport au projet initial afin d'intégrer la reprise des branchements des n°68 et n°75 rue de Franche-Comté avec entre autres un linéaire supplémentaire de 100 ml de conduite DN125 mm fonte,
- les travaux de renouvellement du branchement AEP de l'usine SEDIS sur une distance 170 ml en PEHD DN50 mm, non prévus initialement,
- les suggestions particulières de terrassements liées à la présence d'une balance communale abandonnée dans l'emprise de la fouille de la conduite projetée,
- les suggestions particulières de terrassement, dégagement et confortement liés à la présence de nombreux réseaux enterrés présents au niveau de l'intersection de la rue des Granges d'Agneau et de la rue de Franche-Comté,
- les modifications apportées aux branchements prévus initialement du fait de prescriptions techniques différentes entre la commune des Verrières-de-Joux, pouvoir adjudicateur avant le 1^{er} janvier 2022, et la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, pouvoir adjudicateur depuis le 1^{er} janvier 2022.

Les modifications mentionnées ci-dessus entraînent une prolongation du délai d'exécution initial des travaux de 12 semaines. Il passe donc de 3 mois à 3 mois et 12 semaines. Cette

prolongation de délai a été notifiée au titulaire par Ordre de Service N°2. Le présent avenant n°02 rappelle également les prix nouveaux fixés par Ordre de Service N°2, rédigés ainsi et ajoutés aux prix existants :

| | Désignation | Unité | Prix unitaire HT |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|
| PN1 | Dessouchage d'arbre | U | 300,00 € |
| PN2 | Fourniture et pose d'un combi-vannes 4 voies DN125 mm | U | 2970,00 € |
| PN3 | Fourniture et pose d'une canalisation PEHD PN16 DN50 mm | ml | 6,00 € |
| PN4 | Fourniture et pose d'un dispositif de branchement pour conduite PEHD DN 50 mm | U | 650,00 € |
| PN5 | Fourniture et pose d'une bouche à clé réglable avec socle béton | U | 180,00 € |
| PN6 | Fourniture et pose d'un regard béton 1000x1000 mm | U | 1150,00 € |
| PN7 | Fourniture et pose d'un regard béton 1200x1200 mm | U | 1250,00 € |
| PN8 | Fourniture et pose d'un fourreau de protection TPC bleu diamètre extérieur 110 mm | ml | 12,00 € |
| PN9 | Travaux de terrassement et toutes suggestions pour la condamnation d'une balance communale existante à abandonner, présente dans l'emprise des travaux | F | 1500,00 € |
| PN10 | Travaux de terrassement, dégagement et confortement des réseaux et chambres/regards EU, EP, AEP, de télécommunication, électriques présents à l'intersection du chemin des granges d'agneau et de la rue de Franche-Comté y compris dépose et repose d'un coffret électrique après mise en sécurité pour reprise des réseaux AEP existants | F | 3450,00 € |
| PN11 | Fourniture et pose d'un caniveau grille sur une longueur de 4 ml y compris conduite d'amenée PVC DN125 mm sur 24 ml et raccordement au réseau existant | F | 2552,00 € |
| PN12 | Remplacement d'une dalle de réduction et d'un tampon fonte sur un regard assainissement existant | F | 450,00 € |
| PN13 | Fourniture et pose de bordures A2 | ml | 65,00 € |
| PN14 | Dépose et repose de bordures | ml | 55,00 € |
| PN15 | Remise en état d'un regard borgne EU sur le trajet de la tranchée d'eau potable sur terrain SEDIS y compris raccordement 3 entrées et 1 sortie | F | 850,00 € |
| PN16 | Fourniture et mise en place d'une protection mécanique type Delta MS contre mur SEDIS pour remblayage soigné nécessaire à la mise hors gel du branchement | F | 100,00 € |

Toutes les autres clauses et conditions générales du marché initial restent inchangées et applicables.

DIRECTION EAU ET ASSAINISSEMENT

N°130

Conclusion d'une convention pour le déplacement de la station météorologique automatique du réseau propriétaire de Pontarlier dans le périmètre de protection immédiate des puits de pompage d'eau potable de Dommartin 2 et 3 sur la commune de Dommartin, dans laquelle les engagements respectifs de la CCGP et de Météo-France sont formalisés. La convention est consentie pour une durée de 3 ans à compter de la date de sa signature. Elle pourra être renouvelée par tacite reconduction, 2 fois maximum pour une durée équivalente.

N°173

Conclusion d'une convention d'occupation temporaire, à titre précaire, avec le propriétaire de la parcelle cadastrée N°204A569, située sur la Commune de Doubs, dans le cadre de la construction d'un bassin d'orage sur le site de la station d'épuration (parcelle N°204A576), pour une durée initiale de 36 mois à l'intérieur d'une période allant du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2028.

Cette durée d'occupation initiale de 36 mois pourra être prolongée à la demande de l'occupant mais strictement à l'intérieur de la période précitée. Le propriétaire de la parcelle percevra les indemnités suivantes :

- Pour une durée d'occupation à titre précaire de 36 mois : Le droit d'occupation est consenti moyennant le paiement d'une indemnité au titre des « pertes de récoltes » d'un montant TTC de 2 183.24 €. L'indemnité sera payable d'avance, au plus tard 3 mois avant le début de la période d'occupation à titre précaire ;
- Par mois supplémentaire d'occupation : le droit d'occupation est consenti moyennant le paiement d'une indemnité au titre des « pertes de récoltes » d'un montant TTC de 34.65 €.
- L'indemnité sera payable au plus tard 2 mois après la date de constatation contradictoire de la durée réelle supplémentaire d'occupation.

N°177

Conclusion d'un contrat de maintenance de maintenance du logiciel de facturation OMEGA et d'hébergement portail I-CLIENT, ayant pour objet les droits d'accès aux serveurs, d'utilisation finale des Solutions et d'un ensemble de services :

- Hébergement des données pour un montant de 1 772.21 € HT,
- Maintenance des services d'application et d'assistance technique pour un montant de 3 234.14 € HT

Avec la société JVS MAIRISTEM, 7 Espace Raymond Aron, CS 80547, Saint Martin Sur le Pré, 51 013 CHALONS EN CHAMPAGNE, révisable chaque année. La durée globale du contrat ne pourra excéder 5 ans.

N°178

Demande de subvention pour la pose de corrélateur en poste fixe sur les réseaux de distribution d'eau de la CCGP auprès de l'Agence de l'Eau et du Département du Doubs. Le coût estimatif de l'opération s'élève à 120 000 € HT.

N°186

Programme de travaux d'amélioration du réseau d'assainissement avec terrassement, fourniture et pose de canalisations. Adoption du programme de l'année 2023 et sollicitation d'aides auprès du Département du Doubs et de l'Agence de l'Eau. Ce programme intègre les opérations connexes nécessaires à leur réalisation à savoir : contrôles dans le cadre de la réception des travaux avec compactage des fouilles, étanchéité et inspection télévisuelle des réseaux, missions de coordination SPS, recherche d'amiante et d'hydrocarbures aromatiques polycyclique (HAP) dans les enrobés bitumineux, études géotechniques, détection et géolocalisation de réseaux enterrés, levés topographiques et bornage. Pour l'année 2023 le programme s'établit comme suit :

| Travaux | Marché de travaux (en € HT) | Essais de réception (en € HT) | Etudes connexes (en € HT) | TOTAL (en € HT) |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Mise en séparatif - Rues Gros et Toussaint Louverture à Pontarlier | 90 000.00 | 6 500.00 | 4 000.00 | 100 500.00 |
| Mise en séparatif - Rue Cérés à Doubs | 180 000.00 | 6 500.00 | 4 000.00 | 190 500.00 |

| | | | | |
|-------|------------|-----------|----------|------------|
| TOTAL | 270 000.00 | 13 000.00 | 8 000.00 | 291 000.00 |
|-------|------------|-----------|----------|------------|

Décision de s'engager à réaliser l'opération d'assainissement collectif selon les principes de la Charte Qualité nationale des réseaux d'assainissement, de prendre en charge le financement de la part résiduelle, de solliciter des partenaires financiers, l'autorisation de commencer les travaux avant décision attributive de subventions.

N°191

Conclusion d'un contrat pour des travaux de remise à niveau et de pose de tampon dans les rues de la Gare, Montrieux et parking de la Fauconnière, ayant pour référence : Pontarlier, travaux divers – constat de travaux, pour un montant de 10 172,86 € HT avec la société VERMOT TP, 16 rue Pasteur, 25650 GILLEY.

DIRECTION ECONOMIE / AGRICULTURE ET TOURISME

N°118

Conclusion avec le Ski Club Les Verrières – La Cluse, représentée par son Président, d'une convention portant sur la gestion du site nordique des Verrières de Joux. Cette convention est conclue pour une durée de trois années, soit du 1^{er} novembre 2022 au 31 octobre 2025. En contrepartie de la réalisation des missions qui lui sont confiées, l'Association perçoit 86,5 % du produit de redevances qu'elle vend. La CCGP perçoit 8 % du montant des redevances vendues par l'Association. Le solde de 5,5 % est perçu par l'Espace Nordique Jurassien. L'Association participe :

- aux frais de billetterie (redevances et petit matériel) ;
- au remboursement des frais de damage de la boucle du Tillau, au vu de l'état récapitulatif adressé par la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs (CCLMHD) ;
- au remboursement des frais de damage de la piste verte au vu d'un état récapitulatif adressé par la CCGP, dont le coût horaire est identique à celui pratiqué par la CCLMHD.

N°119

Conclusion avec la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, représentée par son Président, d'une convention portant sur la gestion du site nordique des Granges-Dessus. Cette convention est consentie pour une durée de trois années, soit du 15 décembre 2022 au 14 décembre 2025. Les recettes résultant de la vente de redevances au chalet des Granges-Dessus seront affectées comme suit :

- 5,5 % attribuées à l'Espace Nordique Jurassien,
- le solde réparti au prorata des kilomètres de pistes situés sur le territoire des deux collectivités soit 63 % au profit de la CCGP et 37 % au profit de la CCLMHD.

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation du site seront également réparties au prorata des kilomètres de pistes situés sur le territoire des deux collectivités soit 63 % à la charge de la CCGP et 37 % à la charge de la CCLMHD.

N°120

Conclusion avec le Syndicat d'Alpage de Sullens, représenté par son Président, d'une convention portant sur la mise à disposition de terrains au Larmont – 25300 Pontarlier. Cette convention est conclue pour une durée de dix ans, soit du 1^{er} novembre 2022 au 31 octobre 2032. Une redevance de 600,00 € (dont le montant sera révisé en fonction de l'indice national T2 du coût de la construction) sera versée par la CCGP au Syndicat de Sullens chaque année.

N°122

Renouvellement avec la Commune de la Planée ainsi qu'avec la Coopérative Pastorale de la Planée, d'une convention portant sur l'occupation de terrains par la CCGP sur le site de la

Malmaison pour les pistes nordiques et sentiers de randonnées. Cette convention est conclue, à titre gratuit, pour une durée de trois ans soit du 1^{er} décembre 2022 au 30 novembre 2025. La CCGP versera à la Coopérative Pastorale de la Planée une indemnité annuelle de 700 € correspondant aux frais de pose et dépose de barrières permettant le passage des pistes nordiques.

N°140

Conclusion avec le représentant de la Société Moto Performances – 2 rue Pierre Mendès France – 25300 Pontarlier, d'une convention de prestations de services concernant le poste de pisteur-secouriste sur les domaines skiables du Grand Pontarlier pour la saison hivernale 2022-2023. Cette convention prend effet à compter du 15 novembre 2022 pour se terminer le 26 mars 2023 inclus. Le montant de la prestation s'élève à 30,00 € TTC / heure.

N°143

Conclusion avec l'Union Départementale des Sapeurs-Pompiers du Doubs, d'une convention de prestations de services pour la mise à disposition de secouristes sur les sites nordiques et alpins de la CCGP. Cette convention prend effet à compter du 1^{er} décembre 2022 pour se terminer le 15 mars 2023. Le montant de la prestation s'élève à 30,00 € TTC / heure.

N°158

Conclusion d'une convention de mise à disposition à titre gratuit de l'atelier n°8 d'une superficie de 252.12 m² dans le bâtiment « La Belle Vie » à HOUTAUD avec la Ville de Pontarlier, représentée par son Maire et l'association « Les Belles Anciennes » représentée par son Président, en vue de stocker et d'assurer la remise en état de véhicules de collection appartenant à la Ville de Pontarlier. La convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2023.

N°159

Conclusion d'un avenant n°1 au bail dérogatoire au droit commercial pour la location d'un bureau situé dans le bâtiment « La Belle Vie », 8A rue de la Grande Oie, 25300 HOUTAUD au rez-de-chaussée droit, avec l'association HAUT DOUBS SPORT FORMATION, représentée par sa Présidente, afin d'y exercer une activité de formation dans les métiers du sport. Compte tenu des travaux d'extension de ce bureau portant la surface de 146,50 m² à 213 m², il est nécessaire de modifier le loyer mensuel initial hors charges à compter du 1^{er} septembre 2022. Le bail, qui a été conclu pour une durée de deux ans prenant effet à compter du 19 octobre 2020 pour se terminer le 18 octobre 2023, est modifié dans son article « Désignation » pour porter la surface à 213 m², et dans la clause « Montant du loyer » de l'article « Loyers et accessoires » pour porter le montant du loyer mensuel initial hors charges comme suit : du 1^{er} au 36^{ème} mois : 213 m² à 6.34 €/m² soit : 1 350.42 €.

N°162

Conclusion avec le Syndicat d'Alpage de Sullens, représenté par son Président et son secrétaire, d'une convention portant sur la mise à disposition d'un hangar d'une surface de 86 m² appartenant à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier situé au Larmont, sur la parcelle CT49. Cette convention est conclue pour une durée de 5 ans, soit du 15 décembre 2022 au 14 décembre 2027. Une redevance de 480 € sera versée à la CCGP par le Syndicat de Sullens chaque année.

N°167

Conclusion d'un contrat annuel de maintenance technique pour le site internet du Château de Joux avec M. Quentin Maulet, directeur artistique, 7 rue Veron – 94140 Alfortville. En contrepartie de la prestation, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier s'engage à verser à Quentin Maulet la somme de 2 160 € TTC.

N°182

Conclusion avec la Sarl « Les Papillons » d'une convention de mise à disposition, à titre gratuit, de la salle hors-sac côté Pontarlier, d'une superficie de 114,5 m², située au Complexe Touristique du Gounefay – Route du Larmont – 25300 Pontarlier. Cette salle sera mise à disposition de l'occupant pour les besoins de son activité durant la période du 27 mars 2023 au 15 décembre 2023. L'occupant assurera la fermeture des locaux, prendra à sa charge tous les abonnements et consommations nécessaires à l'utilisation du bien (eau, gaz, électricité...) ainsi que les impôts, taxes et redevances au prorata de l'occupation. La CCGP reprendra possession du bien pour ses activités hivernales du 16 décembre 2023 au 1^{er} avril 2024.

DIRECTION DES MOYENS OPERATIONNELS

N°160

Conclusion d'un contrat de visite sécuritaire et technique pour 3 bennes à ordures avec la société SEMAT, 335 avenue Jean Guiton, 17028 LA ROCHELLE cedex 1, pour un montant de 331.72 € HT par visite à raison de 4 visites par an. Le présent contrat prend effet le 1^{er} janvier 2023 pour une durée d'un an renouvelable 3 fois par tacite reconduction.

N°168

Conclusion d'une convention avec le syndicat mixte Préval afin de bénéficier de l'application SYMETRI qui permettra l'optimisation de la gestion de la déchetterie et plus particulièrement, la gestion des demandes d'enlèvement et le suivi des déchets. Les frais de location des smartphones, le coût du support utilisateur, la formation des agents, la mise à disposition et le paramétrage des applications sont à la charge de Préval. La présente convention est passée pour une durée d'un an à compter du 1^{er} février 2023. Elle sera renouvelable par tacite reconduction.

N°169

Conclusion de deux contrats annuels reconductibles pour l'entretien des installations du système de pompage, récupération eau de pluie et du système de traitement UVc, pompes alimentation AEP sur le site du Gounefay, avec l'entreprise OGELEC Industrie – 15 rue de la Gare – 25300 PONTARLIER. Les contrats sont conclus pour une durée d'un an, de la date de notification jusqu'au 31.12.2023. Ils sont renouvelables par tacite reconduction sans pouvoir excéder le 31 décembre 2025. Les redevances annuelles sont fixées à :

- 205.00 € HT pour la visite annuelle du système de pompage,
- 295.00 € HT pour la visite annuelle du système de traitement UVc.

N°171

Conclusion d'un contrat avec la société ACELTIS, 16 rue de l'industrie, 67114 ESCHAU, relatif à la prestation de maintenance préventive et corrective des installations techniques du réseau radio privé de la collectivité. Le montant forfaitaire annuel est de 8 052 € TTC pour 2023. Ce contrat est reconductible une fois.

DIRECTION STRATEGIE DU TERRITOIRE

N°166

Conclusion d'un marché ayant pour objet l'assistance à maîtrise d'ouvrage juridique, technique et financière pour la passation de la DSP Transport. Le marché est composé d'un lot unique.

| Titulaire | Adresse | Montant du marché HT |
|-----------|---------|-------------------------|
|-----------|---------|-------------------------|

| | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| ODC Olivier Darmon Consultants | 2 place de la Gare 37700 SAINT- PIERRE-DES- CORPS | 28 525.00 € HT |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|

Les crédits ont été inscrits au budget.

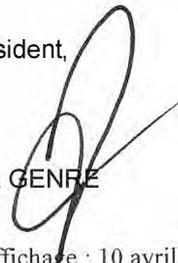
Approuvé.

En l'absence de questions diverses, Monsieur GENRE propose de lever la séance et souhaite une bonne soirée à l'ensemble des conseillers.

La séance est levée à 21h07.

Pontarlier, le 10 avril 2023

Le Président,


Patrick GENRE

Dates d'affichage : 10 avril 2023.

Le Secrétaire de séance,


Monsieur Laurent PETIT