

| ADHÉRENT DU PLAN DE CONSERVATION   |                              |                              |                            |                                    |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| NON ADHÉRENT DU PLAN DE CONSERVATION   |                              |                              |                            |                                    |
|  | Busard cendré                | œdicnème criard              | petit gravelot             | péloдые ponctué / crapaud calamite |
| zone violette : Aire de reproduction utilisée au titre du I411 (arrêté du 29/10/2009)      | Ratio de<br>1 → 1<br>3 → 1   | Ratio de<br>1 → 1<br>3 → 1   | Ratio de<br>1 → 1<br>3 → 1 | Ratio de<br>3 → 1<br>6 → 1         |
| zone rouge : Aire de repos utilisée au titre du I411 (arrêté du 29/10/2009)                |                              | Ratio de<br>1 → 1<br>3 → 1   |                            |                                    |
| zone orange : Aire de reproduction utilisable au titre du I411 (arrêté du 29/10/2009)      | Ratio de<br>1 → 1<br>3 → 1   | Ratio de<br>1 → 1<br>3 → 1   | Ratio de<br>1 → 1<br>3 → 1 | Ratio de<br>3 → 1<br>6 → 1         |
| zone jaune : Zone nécessaire pour le bon fonctionnement des aires utilisées et utilisables | Ratio de<br>0,5 → 1<br>2 → 1 | Ratio de<br>0,5 → 1<br>2 → 1 |                            |                                    |
| zone verte : Zone de chasse ou bien zone potentielle de déplacement (arrêté du 19/11/2007) | 0                            |                              | 0                          | 0                                  |

### 2.1.1 Compensations globale dans le cadre du PLC

La CCBE a adhéré au Plan de conservation, ce qui assure une prise en compte du Busard cendré non seulement sur les parcelles des compensations surfaciques, mais également en contribuant financièrement à la mise en œuvre des actions de conservation de l'espèce à l'échelle du PLC.

Voir convention cadre de partenariat signée par la CCBE en annexe 2 et délibération d'adhésion du 8 mars 2021 en annexe 3.

### 2.1.2 Calibrage des compensations surfaciques

Tenant compte du fait que les premiers pré-cadrages du projet de Bièvre Dauphine 3 ont eu lieu alors que le PLC n'était pas encore finalisé et que des mesures compensatoires ont déjà été trouvées, il est proposé de compenser selon les modalités suivantes :

- Pour le Busard cendré : compensation de **5.3 ha** de zone de reproduction, en visant les modalités de compensation BCC1 et BCC2 prévues par le PLC. Cette compensation comprendra un minimum de **1.8 ha de "friche"** et le reste de la surface en culture/prairies.

## 3 COMPENSATION PRAIRIE PERMANENTE

### 3.1 PRINCIPES

L'**objectif** est de restituer une zone de reproduction pour certaines espèces et surtout une zone de gagnage, notamment pour les rapaces (busard cendré, chouette chevêche...). L'objectif est donc de stabiliser des prairies permanentes sur le long terme ou de créer de nouvelles prairies.

La **plus-value** des parcelles compensatoires réside dans :

- A faire perdurer des prairies sur des parcelles qui ne bénéficient d'aucune garantie de pérennité de ces prairies,
- A préserver les éléments naturels favorables à la faune situés en bordure de parcelles : arbres isolés, haies...
- A créer des prairies sur des parcelles de monoculture intensive,

La démarche de compensation validée lors de la concertation préalable est la suivante :

- ratio de compensation de 1/1 si les cultures autour de la prairie sont maîtrisées par la mise en place de pratiques agricoles favorables à la biodiversité.
- ratio de compensation de 2/1 si les cultures autour ne sont pas maîtrisées.

**Espèces bénéficiaires** de la compensation :

Les parcelles compensatoires en prairies seront favorables à la reproduction des passereaux des prairies et des zones bocagères comme le tarier pâtre, le bruant proyer, la pie grièche écorcheur mais également aux espèces en nourrissage comme les rapaces : busards, chouettes, milan. En fonction de la date de fauche et de leur localisation, certaines prairies peuvent également accueillir la reproduction du busard cendré.

### 3.2 PROTOCOLE COMPENSATION PRAIRIES

- **Choix des espèces** : mélange de 10 à 15 espèces minimum

Les mélanges de graines doivent correspondre à des espèces sauvages locales (pas d'espèce ou variété horticoles, bannir les espèces invasives), adaptées aux conditions mésologiques et typiques des prairies. Ces espèces doivent être suffisamment nombreuses pour engendrer de la biodiversité, et comprendre des graminées et des espèces fleuries. La prairie pourra par la suite évoluer naturellement et voir apparaître ou disparaître certaines espèces.

Exemple d'espèces pouvant être utilisées (il est conseillé de toujours demander le nom latin pour les achats, afin d'éviter d'éventuelles confusions) :

| Graminées  |                   |
|--|-------------------|
| Nom latin  | Nom commun        |
| <i>Alopecurus pratensis</i> L.                             | Vulpin des prés   |
| <i>Anthoxanthum odoratum</i> L.                            | Flouve odorante   |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J. & C.Presl | Fenasse           |
| <i>Brachypodium pinnatum</i> (L.) P.Beauv.                 | Brachypode penné  |
| <i>Bromus erectus</i> Huds.                                | Brome érigé       |
| <i>Dactylis glomerata</i> L.                               | Dactyle aggloméré |
| <i>Festuca ovina</i> L.                                    | Fétuque ovine     |
| <i>Poa trivialis</i> L.                                    | Pâturin commun    |

| Espèces fleuries  |                     |
|---|---------------------|
| Nom latin   | Nom commun          |
| <i>Centaurea cyanus</i>   | Bleuet              |
| <i>Centaurea jacea</i>  | Centaurée jacée     |
| <i>Galium mollugo</i> L.  | Gaillet mollugine   |
| <i>Galium verum</i> L.  | Gaillet jaune       |
| <i>Hypericum perforatum</i> L.  | Millepertuis commun |
| <i>Knautia arvensis</i>   | Knautie des champs  |
| <i>Leucanthemum vulgare</i>   | Marguerite          |
| <i>Lotus corniculatus</i> L.  | Lotier corniculé    |
| <i>Medicago lupulina</i> L.   | Lupuline            |
| <i>Myosotis arvensis</i> Hill   | Myosotis des champs |
| <i>Papaver rhoeas</i> L.  | Coquelicot          |
| <i>Ranunculus acris</i> L.  | Bouton d'or         |
| <i>Rumex acetosa</i> L.   | Oseille sauvage     |
| <i>Salvia pratensis</i> L.  | Sauge des prés      |
| <i>Silene latifolia</i> Poir. subsp. <i>alba</i> (Mill.) Greuter & Burdet | Compagnon blanc     |
| <i>Silene vulgaris</i> (Moench) Garcke                                    | Silène enflé        |
| <i>Trifolium pratense</i> L.  | Trèfle des prés     |
| <i>Vicia cracca</i> L.  | Vesce à épis        |

Le semis devra être réalisé vers fin août - début septembre. Les semences ne seront pas enfouies mais laissées à même le sol.

La plantation par un mélange de graines de prairies mésophiles à méso-xérophiles permet :

- D'éviter la colonisation par les espèces invasives et d'assurer une première succession végétale. La composition floristique proposée est adaptée aux conditions écologiques locales mais pourra être amenée à évoluer naturellement,
- De favoriser la diversité floristique et de créer un habitat propice aux insectes, notamment orthoptères et papillons,
- De satisfaire aux exigences agricoles, notamment en termes de qualité fourragère,
- D'apporter une qualité esthétique et paysagère (prairie fleurie)

#### ■ Pratiques agricoles

Tout retournement de sol est interdit. Les arbres, haies, arbres morts présents devront être conservés et entretenus entre décembre et janvier et en taille têtard de préférence.

- Prairies de fauche : afin d'accueillir un maximum de biodiversité, les fauches seront espacées pour tendre vers l'optimum écologique qui consiste en une seule fauche estivale (à partir de mi-juillet).  
L'entretien sera effectué manuellement/mécaniquement à l'exclusion de tout traitement chimique.
- Prairies de pâture : Pâturage extensif, inférieur à 0.5 UGB par hectare et tardive (après le 1<sup>er</sup> juin) dans la mesure du possible. Seuls les amendements organiques sont autorisés, l'amendement chimique est interdit. Il serait intéressant de limiter les produits vétérinaires pour les bêtes qui pâturent.

Les pratiques agricoles sur les parcelles de compensation en prairie seront encadrées par les contrats ORE et BRE. Voir contrats en annexe.

### 3.3 C2 : COMPENSATION IN SITU PRAIRIE DE FAUCHE (0.42 HA)

Une bande de prairie de fauche sera créé le long de la haie en limite est sur la bande tampon des pipelines. Elle occupera une largeur de 9 mètres pour une longueur de 465 m, soit une surface de 4185 m<sup>2</sup> (5 mètres entre la haie et le premier pipeline, 2 mètres entre les 2 pipelines et 2 mètres après le deuxième).

Cette bande prairiale assurera la transition entre la haie, et les milieux naturels voisins : monocultures et bois du Devez, fournissant aux espèces de ces milieux une zone d'alimentation et de déplacement.

Cette mesure vise un grand nombre d'espèces en gagnage dans les prairies permanentes : busard cendré, chouette chevêche, passereaux, mammifères, chauves-souris...

La mesure C2 sera une mesure définitive, assurée pendant toute la durée de la ZAC.

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) est mise en œuvre pour assurer la maîtrise foncière de l'opération.

Cette bande sera entretenue en fauche tardive : une fauche annuelle après la fin juillet. La gestion sera prise en charge par Bièvre Est ou par un exploitant agricole.

### 3.4 C3 : COMPENSATION PRAIRIES EX SITU

#### ■ Prairies en secteur périurbain (0.79 ha)

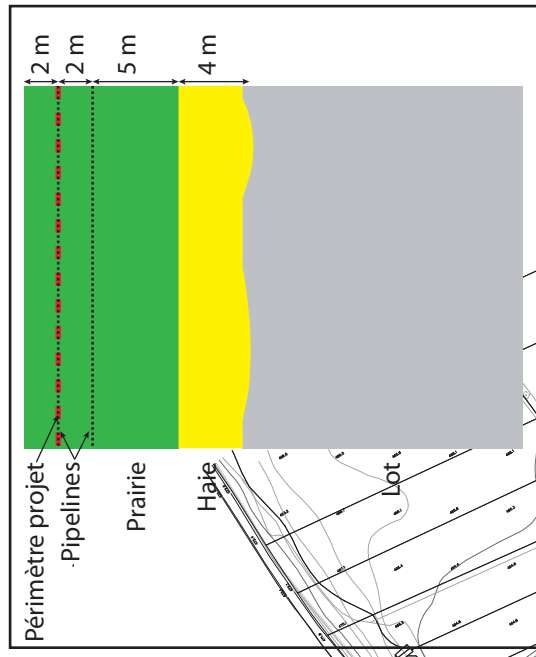
Plusieurs parcelles de prairie situées sur l'ancienne extension de l'espace commercial de Bièvre Dauphine se trouvent à 1,3 km au nord du projet d'aménagement. Stabiliser ces parcelles sur le long terme permet d'assurer à la chouette chevêche une zone de reproduction et de gagnage potentiel (des nichoirs seront mis en place à proximité de ces parcelles dans la cadre de la mesure R4) et offre une zone de gagnage pour d'autres espèces impactées par le projet d'aménagement dont le busard cendré.




| Commune               | Parcelle | Lieu-dit       | Surface cadastrale (m <sup>2</sup> ) | Surface compensée (m <sup>2</sup> ) | Propriétaire |
|-----------------------|----------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| APPRIEU               | AD 465   | Au Grand Champ | 2307                                 | 2307                                | CCBE         |
| APPRIEU               | AD 466   | Au Grand Champ | 1984                                 | 1984                                | CCBE         |
| APPRIEU               | AD 467   | Au Grand Champ | 1979                                 | 1979                                | CCBE         |
| APPRIEU               | AD 468   | Au Grand Champ | 1650                                 | 1650                                | CCBE         |
| <b>Surface totale</b> |          |                |                                      | <b>7920</b>                         |              |





# MESURES DE COMPENSATION IN SITU



-  Périmètre projet
-  Plantation d'une haie pluristratifiée (535 m)
-  Création de prairie de fauche (4 450 m)





Parcelles de compensation prairies n° AD465, 466, 467, 468

D'après le plan de conservation des espèces patrimoniales de la plaine de Bièvre et du Liers ces parcelles sont situées sur des zones de chasse du Busard cendré, qui ne servent pas à la reproduction.

La gestion sera prise en charge par un exploitant agricole via un bail rural environnemental (BRE).

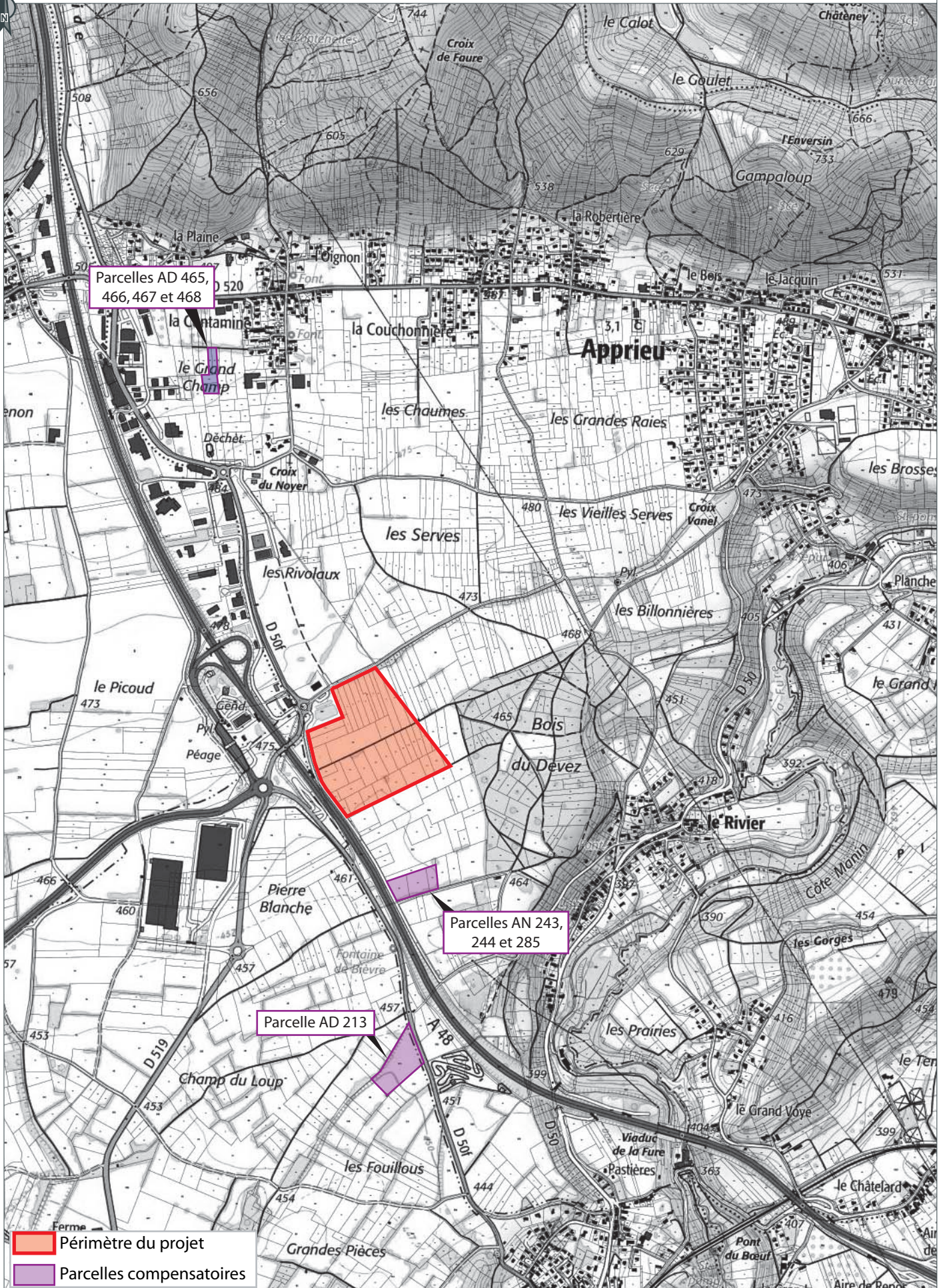
■ **Création de prairies en secteur agricole ouvert (0.83 ha)**

Les prairies/friches créées dans le cadre des compensations BCC1 pour le busard cendré seront bénéfiques aux espèces actuellement liées aux prairies du site impacté.

| Commune               | Parcelle | Lieu-dit           | Surface cadastrale (m <sup>2</sup> ) | Surface compensée (m <sup>2</sup> )<br>35 % de friches/prairies | Propriétaire      |
|-----------------------|----------|--------------------|--------------------------------------|---|-------------------|
| RIVES                 | AD 213   | Fontaine de Bièvre | 24653                                | 2550  | commune d'Apprieu |
| APPRIEU               | AN243    | Plaine du Devez    | 7062                                 | 5797  | CCBE              |
| APPRIEU               | AN244    | Plaine du Devez    | 3558                                 |   | CCBE              |
| APPRIEU               | AN285    | Plaine du Devez    | 5942                                 |   | CCBE              |
| <b>Surface totale</b> |          |                    |                                      | <b>8347</b>   |                   |



# LOCALISATION DES COMPENSATIONS EX-SITU







Parcelle de compensation prairies n° AD213 en partie

Les surfaces de prairie/friche créées dans le cadre des compensations busard BCC1 et entourées de cultures maîtrisées, sont comptabilisées comme compensation pour les espèces prairiales.

### ■ Total compensation C3

| Commune               | Parcelle | Lieu-dit           | Surface cadastrale (m <sup>2</sup> ) | Surface compensée (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|----------|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| APPRIEU               | AD 465   | Au Grand Champ     | 2307                                 | 2307                                |
| APPRIEU               | AD 466   | Au Grand Champ     | 1984                                 | 1984                                |
| APPRIEU               | AD 467   | Au Grand Champ     | 1979                                 | 1979                                |
| APPRIEU               | AD 468   | Au Grand Champ     | 1650                                 | 1650                                |
| RIVES                 | AD 213   | Fontaine de Bièvre | 24653                                | 2550                                |
| APPRIEU               | AN243    | Plaine du Devez    | 7062                                 | 5797                                |
| APPRIEU               | AN244    | Plaine du Devez    | 3558                                 |                                     |
| APPRIEU               | AN285    | Plaine du Devez    | 5942                                 |                                     |
| <b>Surface totale</b> |          |                    |                                      | <b>16267</b>                        |

### ■ Engagement sur la durée

La mesure C3 sera assurée pour une durée de 50 ans sur les terrains de la CCBE, pour une durée de 20 à 30 ans sur les autres propriétés.

| Parcelles compensatoires     | Propriétaire      | Contrat   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Parcelles AD 465 à 468       | CCBE              | Promesse d'ORE  |
| Parcelle AD213               | Commune d'Apprieu | Promesse d'ORE  |
| Parcelles AN 243, 244 et 285 | CCBE              | Plus d'exploitant<br>Parcelles faisant l'objet des futurs échanges avec les agriculteurs locaux |

## 4 COMPENSATION POUR LE BUSARD CENDRE : C4

L'objectif est de restituer des zones de nidification au busard cendré et des zones de gagnage pour plusieurs autres espèces des cultures (alouette des champs...).

L'arbitrage effectué par la DREAL pôle PME au cours de l'instruction du DAE initial prévoyait une compensation de de type BCC1 (mesure du PLC) sur 6 ha de zone de reproduction utilisable comprenant un minimum de 2.1 ha de friches. Transposé au nouveau périmètre projet, le besoin compensatoire est calculé comme suit.

|   | Impact sur le Busard cendré<br>Surface d'aire de reproduction utilisable impactée |   |                         | Surface à compenser selon l'arbitrage DREAL                                  | Surface proposée  |
|---|---|---|-------------------------|--|---|
|   | Impact direct   | Impact indirect (aire de reproduction devenant zones nécessaires pour le bon fonctionnement des aires utilisées et utilisables) | Surface totale impactée |  |   |
| Périmètre initial :<br>Tranche 1 +<br>tranche 2 | 4.96 ha   | 4.02 ha   | 8.98                    | 6 ha de zone de reproduction utilisable, avec un minimum de 2.1 ha de friche |   |
| Nouveau périmètre :<br>Tranche 1                | 4 ha  | 4.02 ha   | 8.02                    |  | <b>5.3 ha de zone de reproduction utilisable, avec un minimum de 1.8 ha de friche</b> |

### 4.1 COMPENSATION DE TYPE BCC1 (SELON LE PLC)

Cette mesure sera réalisée à travers une ORE sur une période de 50 ans, qui se traduira par un BRE pour l'exploitant agricole. Selon les négociations avec les propriétaires et exploitants, cette période pourra être de 20 ou 30 ans.

Elle correspond à la mesure de type BCC1 préconisée par le plan de conservation des espèces de Bièvre :

Mesures compensatoires et ratios appliqués pour une surface de **1 ha impactée** suivant une adhésion ou non au plan de conservation

| BUSARD<br>CENDRE | Procédure normale                 | BCC1                                    | Adhésion au plan    | Procédure normale | BCC2           | Adhésion au plan | Procédure normale | BCC3             | Adhésion au plan |
|------------------|-----------------------------------|---|---------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                  |                                   | 3 ha de MC au total                     | 1 ha de MC au total |                   | 3 ha de friche | 1 ha de friche   |                   | 30 ha de culture | 10 ha de culture |
|                  | 2 ha de culture<br>1 ha de friche | 0.65 ha de culture<br>0.35 ha de friche |                     |                   |                |                  |                   |                  |                  |

### 4.2 COMPENSATION VALIDÉE (2.25 HA)

La compensation correspond à une parcelle cultivée en céréales présente sur la commune de Rives, à 700 à 800 m au sud-ouest du périmètre du projet.

La compensation de type BCC1 « Création de carrés de friche au centre de cultures » est établie sur la parcelle AD213, où des blocs en défend seront mis en place dans la culture maîtrisée selon les préconisations du Plan de conservation des espèces prioritaires de la plaine de Bièvre et du Liers, de la manière suivante :

- Une culture maîtrisée de 2 ha,
- Une bande de prairie permanente de 30 m de large en bordure sud-est de la parcelle, soit 2550 m<sup>2</sup>, comportant 3 zones en friche de 20m x 20m, soit 1200 m<sup>2</sup>.

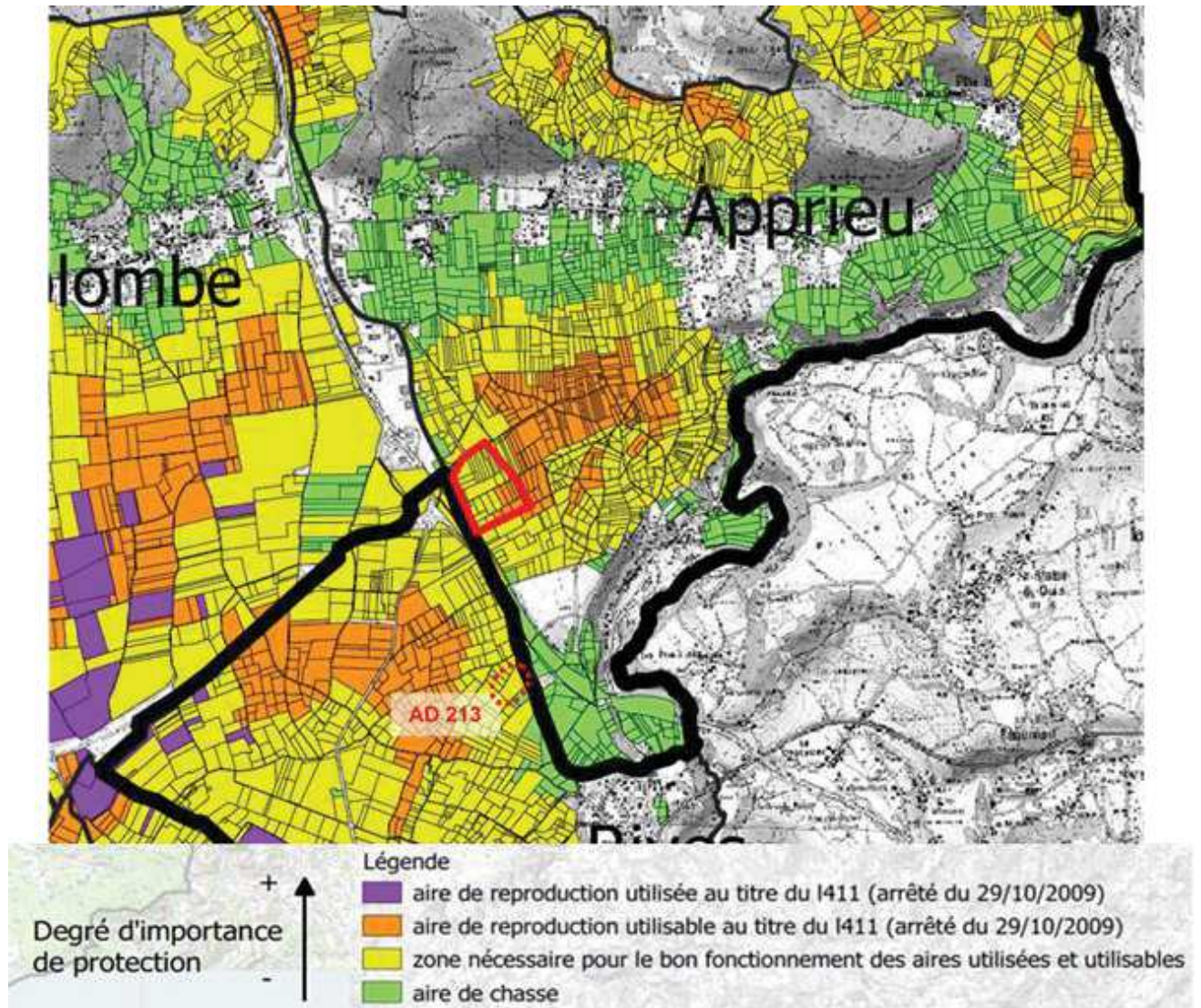
| Commune               | Parcelle | Lieu-dit           | Surface cadastrale (m <sup>2</sup> ) | Surface compensée (m <sup>2</sup> )            | Propriétaire      |
|-----------------------|----------|--------------------|--------------------------------------|--|-------------------|
| RIVES                 | AD 213   | Fontaine de Bièvre | 24653                                | Culture maîtrisée : 20000                      | commune d'Apprieu |
|                       |          |                    |                                      | Prairie : 2550 dont 1200 de friche (ratio 1/1) |                   |
| <b>Surface totale</b> |          |                    |                                      | <b>22550</b>                                   |                   |

D'après le plan de conservation des espèces patrimoniales de la plaine de Bièvre et du Liers cette parcelle est située entre les zones nécessaires à la reproduction potentielle du Busard Cendré et les zones de reproduction potentielle. la portion prévue en friche.

La bande est localisée à l'extrémité de la parcelle opposée à la route et à l'autoroute, ce qui permet d'être le plus favorable possible au busard.







Extrait de la carte de priorisation des zones favorables pour le busard cendré en plaines de Bièvre et du Liers - LPO 2019





Blocs de friche herbacée à l'intérieur d'une culture de céréales (sur la base des préconisations du Plan de Conservation LPO)

**Pratique agricoles prévues dans l'ORE et le BRE pour les cultures céréalières maîtrisées :**

- Le maïs est interdit,
- Rotation des cultures avec un maximum de cultures à pailles (blé, orge, luzerne, seigle...)
- Avertissement de la LPO en cas de découverte d'une nidification et mise en place des protections : carré busard de 9m<sup>2</sup> minimum.
- En cas d'amendement, ne pas traiter aux abords des nids

L'ORE et le BRE incitent aux mesures complémentaires suivantes :

- si possible limiter les apports d'intrants chimiques et phytosanitaires
- si possible mettre en place des CIPAN (culture intermédiaire piège à nitrates) hivernales, accompagnement par la Fédération de Chasse possible.
- création de bandes enherbées en limite de parcelle

La gestion des blocs de friche sera basée sur les préconisations du plan de conservation de la LPO :

| Stade dévolution d'une friche            | Stade pionnier  | Stade intermédiaire (optimal pour l'espèce)  | Stade boisé   |
|--|---|--|---|
| Biodiversité                             | Faible  | Grande   | Moyenne   |
| Caractérisation du milieu                | Premier stade d'évolution de la friche caractérisé par un couvert végétal de faible densité et hauteur (graminée, églantiers...)  | Second stade d'évolution d'une friche caractérisé par la présence de ronciers, de buissons et d'herbacées hautes et denses. Apparition des premiers ligneux  | Stade final d'évolution d'une friche caractérisé par la présence d'arbres et de buissons  |
| Modalités d'entretien et de restauration | Conserver les zones en libre évolution et limiter l'apparition d'espèces invasives et exotiques (prunelier, renouée et solidages) | Conserver les micro-habitats (mares, murets...) Favoriser la ronce et limiter les buissons et les premiers ligneux. Créer des trouées dans les ronciers (40 cm de diamètres) pour un futur emplacement de nid. | Couper les arbres et arbustes au centre de la friche. Laisse sur le pourtour une strate buissonnante pour limiter les dérangements et l'accès par les prédateurs. Broyer les arbustes et les zones embroussaillées. |

*Principe de la gestion d'une friche pour favoriser le Busard cendré (extrait Plan Conservation LPO)*

### 4.3 PARCELLES A ECHANGER EN SECTEUR AGRICOLE OUVERT (1.65 HA)

Les parcelles concernées sont actuellement des cultures qui seront échangées avec des parcelle plus favorables à la nidification du busard cendré, où seront mises en œuvre la mesure BCC 1 conformes au PLC. Une ORE/BRE sur 30 ans minimum viendra contractualiser cette compensation.

Chaque parcelle de compensation échangée fera l'objet d'une validation préalable de la LPO avant finalisation des ORE et BRE.

| Commune               | Parcelle | Lieu-dit        | Surface cadastrale (m <sup>2</sup> ) | Surface compensée (m <sup>2</sup> ) | Propriétaire |
|-----------------------|----------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| APPRIEU               | AN243    | Plaine du Devez | 7062                                 | 7062                                | CCBE         |
| APPRIEU               | AN244    | Plaine du Devez | 3558                                 | 3558                                | CCBE         |
| APPRIEU               | AN285    | Plaine du Devez | 5942                                 | 5942                                | CCBE         |
| <b>Surface totale</b> |          |                 |                                      | <b>16562</b>                        |              |





Parcelles de compensation prairies n° AN243, 244, 285

#### 4.3.1 Total des compensations busard cendré C4

| Commune               | Parcelle | Lieu-dit           | Surface cadastrale (m <sup>2</sup> ) | Surface compensée (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|----------|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| RIVES                 | AD 213   | Fontaine de Bièvre | 24653                                | 22550                               |
| APPRIEU               | AN243    | Plaine du Devez    | 7062                                 | 7062                                |
| APPRIEU               | AN244    | Plaine du Devez    | 3558                                 | 3558                                |
| APPRIEU               | AN285    | Plaine du Devez    | 5942                                 | 5942                                |
| <b>Surface totale</b> |          |                    | <b>39112</b>                         | <b>39112</b>                        |

#### 4.3.2 Engagement sur la durée

La mesure C4 sera assurée pour une durée de 50 ans sur les terrains de la CCBE, pour une durée de 20 à 30 ans sur les autres propriétés.

| Parcelles compensatoires     | Propriétaire      | Contrat   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Parcelle AD213               | commune d'Apprieu | Promesse d'ORE  |
| Parcelles AN 243, 244 et 285 | CCBE              | Plus d'exploitant<br>Parcelles faisant l'objet des futurs échanges avec les agriculteurs locaux |

### 4.4 COMPENSATION DE TYPE PRAIRIES

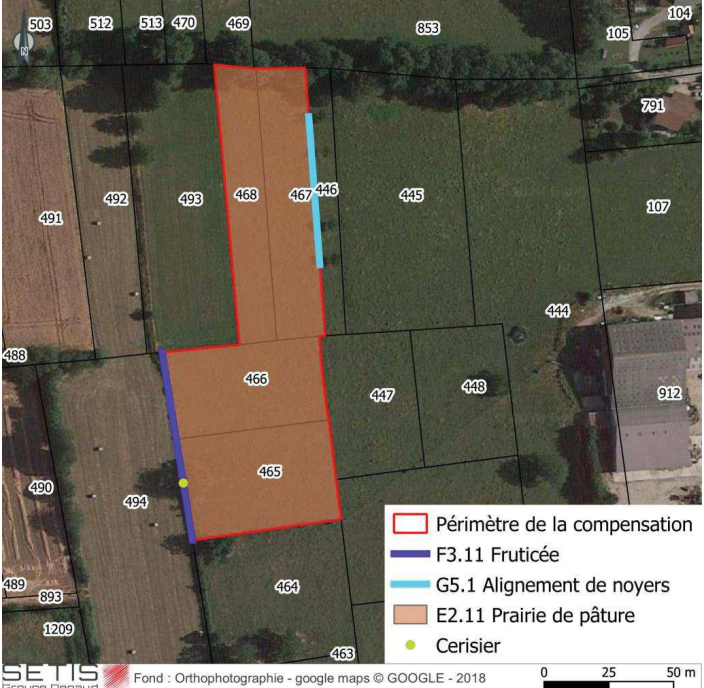


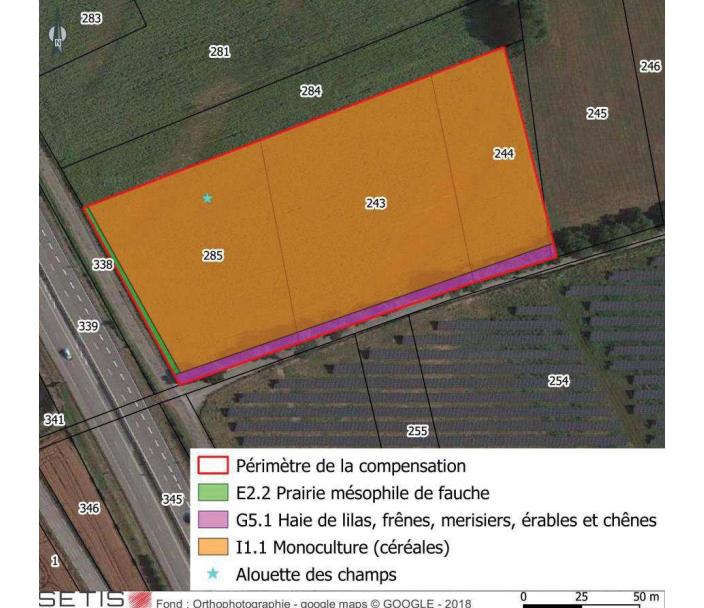

Il faut noter que les compensations « prairies » de la mesure C3 constituent des habitats complémentaires pour le busard : surfaces nécessaires au bon fonctionnement des aires utilisables et de surfaces de chasse.

Certaines compensations « prairies » du présent dossier constituent des habitats de reproduction potentielle pour le busard ; il s'agit des parcelles de prairies dont la fauche est retardée à fin août en cas de nidification du busard en juin.

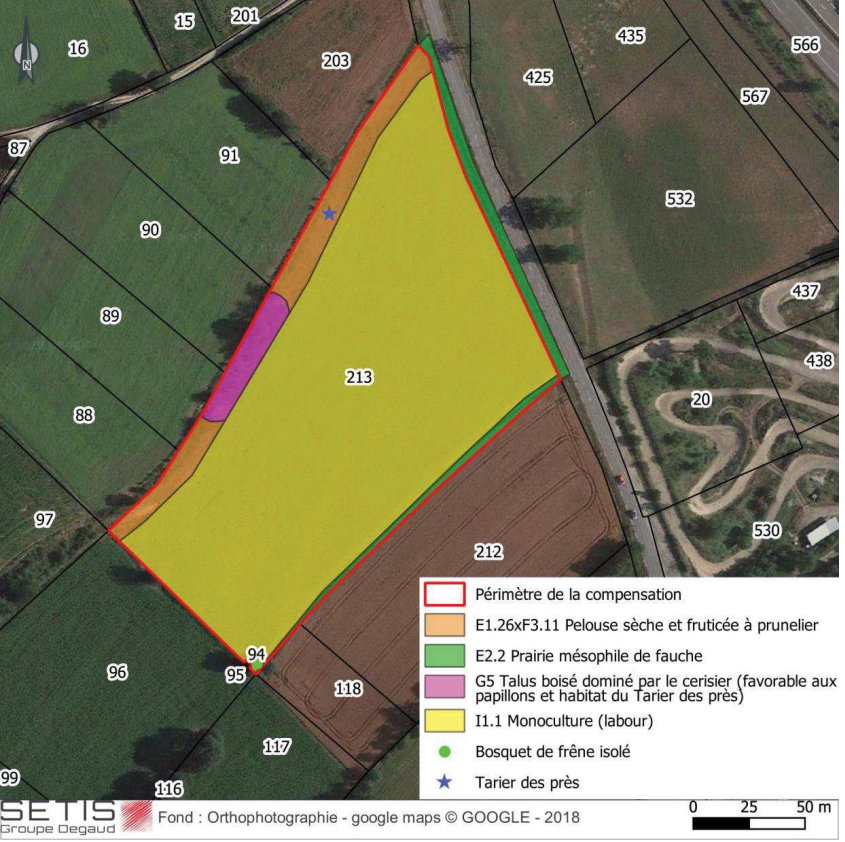



## 5 ETAT INITIAL DES PARCELLES COMPENSATOIRES

Une visite des parcelles compensatoires a été effectuée par une écologue de Setis le 7 mai 2020, à une période favorable à la description écologique des lieux.



|  | Etat initial des parcelles compensatoires (Apprieu)   | Type d'habitats- Eléments remarquables  | Espèces concernées- plus-value de la compensation  |
|--|---|---|--|
| <p><b>Parcelles AD 465 à 468 destinées à la compensation prairies</b></p>  |  <p> <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Périmètre de la compensation<br/> <span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> F3.11 Fruticée<br/> <span style="border: 1px solid cyan; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> G5.1 Alignement de noyers<br/> <span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> E2.11 Prairie de pâture<br/> <span style="color: yellow;">●</span> Cerisier         </p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prairies de pâture</li> <li>- Les parcelles 465 et 466 sont longées à l'ouest par une bande de fruticée</li> <li>- La parcelle 467 est bordée à l'est par un alignement de noyers</li> <li>- Un cerisier est présent en bordure ouest de la parcelle 465 : arbre isolé intéressant pour la faune</li> </ul> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   </div> | <p><b>Espèces favorisées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tarier pâtre, bruant proyer, pie grièche écorcheur en reproduction</li> <li>- nourrissage des rapaces : busards, chouette chevêche, milan.</li> </ul> <p><b>Plus-value :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérennisation des prairies sur des parcelles qui ne bénéficient d'aucune garantie de pérennité de ces prairies,</li> <li>- Préservation des éléments naturels favorables à la faune situés en bordure de parcelles : arbres isolés, haies...</li> </ul>  |
| <p><b>Parcelles AN 243, 244, 285 destinées à être échangées avec des parcelles favorables à la reproduction du busard cendré</b></p> |  <p> <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Périmètre de la compensation<br/> <span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> E2.2 Prairie mésophile de fauche<br/> <span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> G5.1 Haie de lilas, frênes, merisiers, érables et chênes<br/> <span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> I1.1 Monoculture (céréales)<br/> <span style="color: blue;">★</span> Alouette des champs         </p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Monoculture de céréales</li> <li>- Haie en bordure sud composée de lilas, frêne, merisier, érable et chêne</li> <li>- Bordure ouest de la parcelle 285 composée une bande de prairie mésophile</li> </ul> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'alouette des champs, espèce à enjeux de conservation mais non protégée utilise le site, potentiellement en nidification.</li> </ul>      | <p><b>Espèces favorisées sur les portions prévues en prairie/friche :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tarier pâtre, bruant proyer, pie grièche écorcheur en reproduction</li> <li>- nourrissage des rapaces, chouette chevêche, milan,</li> <li>- reproduction des busards.</li> </ul> <p><b>Espèces favorisées sur les portions prévues en culture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nourrissage des rapaces, chouette chevêche, milan, alouettes des champs...</li> <li>- reproduction des busards.</li> </ul> <p><b>Plus-value :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de portions de prairies/friches sur 0.35 % des parcelles actuellement en culture intensive,</li> <li>- Cultures maîtrisées (avec limitation des intrants) sur 0.65 % des parcelles actuellement en culture intensive.</li> </ul> |



| Etat initial des parcelles compensatoires (Rives)   | Type d'habitats- Eléments remarquables  | Espèces concernées– plus-value de la compensation   |
|---|---|---|
| <p>Parcelle AD 213 destinée à la compensation busard cendré</p>  <p>SE TIS<br/>Groupe Degaud</p> <p>Fond : Orthophotographie - google maps © GOOGLE - 2018</p> | <p>– Monoculture avec bordure nord-ouest naturelle, composée d'un talus boisé et d'un milieu de type pelouse / fruticée</p>    <p>– Contexte favorable à la faune des plaines agricoles ouvertes ; les éléments naturels (bosquet et bande de végétation semi-ouverte) constituent des refuges et des zones de reproduction pour la faune.</p> <p>– Le tarier des prés, espèce à enjeux, est présent</p> <p>–</p> | <p><b>Espèces favorisées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tarier pâtre, bruant proyer, pie grièche écorcheur en reproduction</li> <li>– nourrissage des rapaces : busards, chouette chevêche, milan.</li> </ul> <p><b>Plus-value :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pratique d'une culture céréalière raisonnée</li> <li>– Préservation des éléments naturels favorables à la faune situés en bordure de parcelles : arbres isolés, haies...</li> <li>– Création de prairies/friches sur 2550 m<sup>2</sup> actuellement en culture intensive</li> <li>–</li> </ul> |

## 6 BILAN DES SURFACES COMPENSEES

**Au stade du dépôt du dossier le bilan des habitats compensés est celui exposé ci-dessous. Il faut noter que la CCBE poursuit activement sa recherche de terrains plus favorables au busard cendré en collaboration avec la SAFER.**

**Ainsi, 1.75 ha sont actuellement en cours de négociation. Cette surface comporterait des surfaces de prairie et des zones destinées à la reproduction du busard.**

| Habitat d'espèces  | Surface impactée   | Surface compensée   | ratio   |
|--|--|---|---|
| <b>HAIES</b><br>(Bruant jaune, Chardonneret élégant, Serin cini, Faucon crécerelle, Buse variable, Moineau domestique, Fauvette grisette, Bruant zizi, Fauvette à tête noire, Hypolaïs polyglotte, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pic épeiche, Pic vert, Pinson des arbres, Pipit des arbres, Rossignol philomèle, Rouge-gorge familier, Roitelet triple bandeau, Chiroptères) | 10 ml détruite<br>330 ml de perte de fonctionnalité      | 465 ml + 220 m créées,<br>Soit 685 m  | x 2 au total sachant que les 330 m ne seront pas détruits |
| <b>PRAIRIES</b><br>(Lézard des murailles, Alouette des champs, Bergeronnette grise, Chouette chevêche, Bruant proyer, Traquet motteux, Pie grièche écorcheur, Pipit farlouse, Papillons, Orthoptères)  | 2.2 ha   | 1.63 ha<br>(1.21 ha ex situ + 0.42 in situ)<br>Dont :<br>Prairies non entourées de cultures maîtrisées : 0.79 ha<br>Prairies avec cultures maîtrisées : 0.83 ha | X 0.74  |
| <b>CULTURES</b><br>(Busard cendré, Alouette des champs, Bergeronnette grise, Tarier pâtre, Milan noir, Passereaux en hivernage (mésanges, pinsons des arbres, rouge gorge...))   | 17 ha,<br>dont 4 ha d'aire de reproduction busard cendré | 3.91 ha dont :<br>2.54 ha de culture<br>1.37 ha de friche   | X 0.98  |

### Engagement de mise en œuvre

La mise en œuvre effective des mesures compensatoires aura lieu dès 2021 pour les compensations tenues, soit les parcelles listés ci-dessus.

Pour les compensations non encore acquises, Bièvre Est s'engage à les obtenir au plus tard à la délibération de « réalisation de la ZAC », c'est à dire après la DUP et l'acquisition des terrains.

Comme pour les mesures d'ores et déjà tenues, Bièvre Est transmettra à l'Autorité Environnementale au moins 3 mois avant la délibération de « Réalisation de la ZAC » les éléments. A titre indicatif, la délibération de « Réalisation de ZAC » est programmée pour fin 2023.

La CCBE et la SAFER sont en cours de négociation pour l'obtention des parcelles compensatoires complémentaires pour le Busard, par échanges de parcelles dont elle est propriétaire.

## 7 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

### 7.1 A1 : SENSIBILISATION DES AGRICULTEURS ENVIRONNANTS AUX PRATIQUES AGRICOLES FAVORABLES A LA BIODIVERSITE

Les agriculteurs des parcelles concernées par le projet possèdent aussi les parcelles environnantes du projet et notamment les parcelles évitées qui vont rester exploitées pendant toute la création de la phase 1 (soit environ 10-15 ans). Bièvre Est s'engage donc à sensibiliser ses agriculteurs aux pratiques agricoles favorables à la biodiversité.

Les parcelles de maïs bénéficient aux passereaux en hivernage et à la reproduction de l'œdicnème criard. Il est intéressant de les conserver. Les cultures céréalières profitent au nourrissage de l'alouette des champs et des rapaces dont le busard cendré.

Dans le cadre de la compétence agriculture de Bièvre Est, une animation est effectuée auprès des agriculteurs.

Une sensibilisation est également effectuée lors du renouvellement annuel des baux agricoles précaires, jusqu'à la commercialisation du Parc d'activités.

Le dossier de compensation agricole collective, mené par la Chambre d'Agriculture de l'Isère et entraînant de nombreux échanges avec les exploitants agricoles du secteur, participe également à la sensibilisation des agriculteurs sur les pratiques culturelles.

Les agriculteurs seront sensibilisés à l'impact des apports d'intrants chimiques et phytosanitaires pour la biodiversité, à l'intérêt des CIPAN (culture intermédiaire piège à nitrates) hivernales et des bandes enherbées en limite de parcelle.

De plus, ils seront informés de la procédure à suivre en cas de constat de nidification du busard cendré ou de l'œdicnème criard dans leur parcelle : prévenir la LPO pour que la protection des nichées soit assurée.

### 7.2 A2 : SENSIBILISATION DES ACQUEREURS DES LOTS

Les entreprises qui vont s'installer sur le parc Bièvre Dauphine 3 seront sensibilisées à l'intégration de la biodiversité dans le bâti et à la gestion extensive de leur espace vert à travers des fiches de sensibilisations intégré au « CD de communication » remis à chaque porteur de projet qui présente le parc d'activités et tous ses règlements et plans. Ainsi, le guide technique « Biodiversité et bâti » de la LPO permettra de mettre en avant les points sur lequel ils peuvent agir pour favoriser la biodiversité au-delà des prescriptions obligatoires : toitures végétalisées, nichoirs et gîtes intégrés, lumières...

### 7.3 A3 : CREATION DE MARES

Les mares accueillent une biodiversité remarquable et constituent un habitat de prédilection pour un certain nombre d'espèces de la flore et de la faune, notamment pour les amphibiens, les libellules et autres invertébrés aquatiques. Elles peuvent également servir à l'abreuvement du bétail au niveau des pâtures.

Deux mares seront créées sur des parcelles appartenant à CCBE : Parcelles AD 465 et 467. Les mares seront positionnées en bordure de ces parcelles compensatoires en prairie.

Le positionnement fin sera dépendant de la topographie, on privilégiera ainsi un point bas, où l'impluvium (zone de captage des eaux pluviales) est le plus important.



On évitera la position sous les arbres car l'apport régulier de matière organique (feuilles), consommatrice d'oxygène, entraîne l'envasement de la mare. Un ombrage partiel ou le découvert complet sera recherché.



*Projet de localisation des mares sur les parcelles compensatoires*

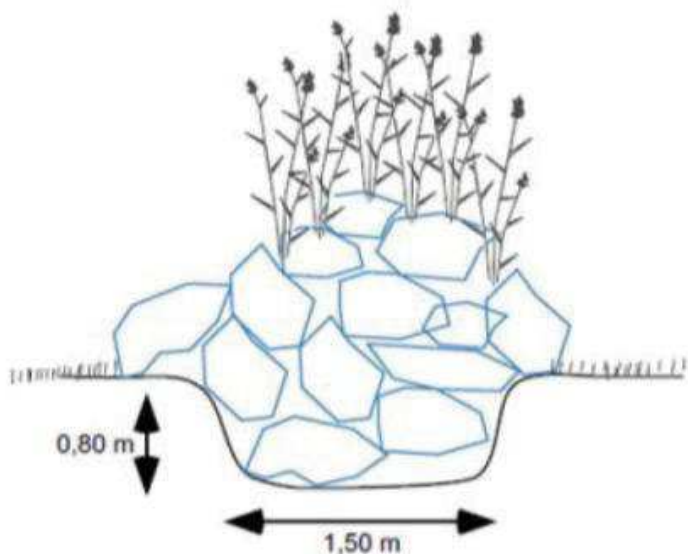
Elles auront les caractéristiques suivantes :

- Etanchéification pour s'assurer que l'eau reste suffisamment longtemps pour permettre aux espèces aquatiques d'accomplir leur cycle de reproduction :
  - Soit par l'apport d'une couche d'argile qui sera compactée sur toute la surface de la mare,
  - Soit par la pose d'une bâche synthétique. Il est dans ce cas préconisé l'emploi de caoutchouc EPDM, matériau inerte, très résistant aux intempéries, à la lumière et au froid, qui peut être recyclé. Il est conseillé de faire reposer la bâche sur un lit de sable ou un géotextile pour éviter les risques de perforation par les pierres. Une partie de la terre déblayée pour creuser le trou peut être réemployée pour tapisser le fond de la mare et favoriser le développement des végétaux.
- Des contours de berges sinueux et des paliers de profondeurs variées pour diversifier les habitats.
- Une profondeur maximale suffisante, comprise entre 80 cm et 120 cm, permettant de conserver des zones à l'abri du gel l'hiver.
- Des berges en pentes douces, qui permettront l'installation de ceintures de végétation diversifiées, et faciliteront les déplacements des animaux entre le milieu aquatique et le milieu terrestre.

## **7.4 A4 : CREATION D'HIBERNACULUMS AU BORD DES BASSINS DE GESTION DES EAUX**

Trois hibernaculums tels que décrits ci-dessous seront créés. Ces caches destinés aux lézards et aux serpents seront mis en place en périphérie des bassins de décantation et d'infiltration : abris à

base de tas de branches issues de la coupe des arbres ou de déchets de chantier inoffensifs (rochers, pierres, terre, sable,...).



*Illustration d'un hibernaculum*

Les hibernaculums augmentent le nombre de caches disponibles pour l'herpétofaune et permettent ainsi d'améliorer la survie de ces espèces. Ils sont également favorables aux amphibiens qui seront éventuellement attirés par le bassin de rétention.

## **7.5 A5 : MISE EN PLACE D'ECHELLES A RONGEURS DANS LES BASSINS DE STOCKAGE DES EAUX**

L'échelle à rongeurs est un accessoire de protection et de défense des animaux : échelle de survie pour petits rongeurs (souris, rats, ragondins...) mais aussi pour petits animaux (chats, chiens, renards...).

Elle préserve également la membrane des morsures et griffures faites par les petits animaux tombés accidentellement dans le bassin. Ceux-ci paniqués par la situation griffent et mordent la membrane sur la ligne d'eau provoquant des déchirures successives. Grâce à l'échelle à rongeurs, ceux-ci remontent la pente en bloquant leurs pattes dans les grilles de l'échelle.

Pour limiter la mortalité de la faune sur le site, le Pic Vert préconise l'installation d'échelle à rongeurs tous les 8 mètres.

Les jardins de la solidarité à Moirans en Isère ([www.jardins-solidarite.fr](http://www.jardins-solidarite.fr)) ont conçu une échappatoire performante à installer dans tous les bassins de décantation en plastique : une grille déroulante, posée sur un morceau de toile qui se végétalise de lui-même avec le temps, est maintenue par des extrémités en béton et PVC. Ceci permet aux animaux de s'agripper facilement pour remonter hors des bassins.

Cette mesure est inscrite dans le Cahier des charges de la cession/location des terrains.



Exemples d'échelles à rongeurs (sources : Jardin de la solidarité à Moirans et getech.fr)

## 7.6 A6 : AMENAGEMENT DU BASSIN D'EAUX PLUVIALES EN FAVEUR DE L'ŒDICNÈME CRIARD

Une partie des bassins de recueil des eaux pluviales ou une partie de leurs abords seront recouverts de matériaux graveleux grossiers de manière à créer un habitat potentiellement favorable à l'œdicnème criard.

Cette surface devra être entretenue régulièrement afin de ne pas être envahie par la végétation.

## 7.7 A7 : LIMITATION DES PIÈGES MORTELS POUR LA FAUNE (SOURCE : GUIDE TECHNIQUE BIODIVERSITE ET BATI, LPO)

Les cavités, les fosses, les conduits, les tuyaux peuvent constituer des pièges mortels pour la faune.

Les espèces cavicoles qui cherchent des cavités pour nicher ou tout simplement se reposer, pénètrent dans la cavité, descendent ou tombent sans pouvoir en ressortir. Elles sont ainsi condamnées à mourir de faim ou d'épuisement...

Pour limiter cette mortalité, l'accès de certaines parties du bâti (cheminée, gouttière...) devra être obturé grâce à des grilles (maille large de 5 cm).

Certains aménagements et matériaux peuvent aussi être dangereux pour les animaux. Nombreuses sont les cavités à parois verticales et lisses dont l'animal ne peut sortir : regard de compteur d'eau, vide sanitaire, parpaings/briques stockés, fosses diverses, poubelles, tuyaux plastiques et gaines de protection diverses enterrés dans le sol...

Il faudra alors prévoir des échappatoires (filets, planches ou madriers rugueux inclinés, moquette usagée, ...) ou condamner/limiter/protéger les accès ouverts en permanence.

Pour les poteaux creux, tuyaux plastiques, gaines de protection, étais... il faudra combler le trou : bouchons ou pour la durée des travaux des sacs bâches plastiques (déchets du chantier) ;

Pour les parpaings/briques ou autres matériels stockés : il faudra bâcher en période de nidification (au printemps) pour éviter de détruire une nichée de mésanges quelques jours plus tard.

## 8 SUIVI DES MESURES

### 8.1 SUIVI DES MESURES DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES IMPACTS

Un suivi sera réalisé chaque année pendant 10 ans puis à n+15, n+20, n+25 et n+ 30, sur la base du passage d'un écologue à la bonne période (entre mai et juin), pour constater la présence des espèces protégées sur le périmètre d'étude. Ce suivi a pour but de vérifier l'efficacité des mesures.

Ce suivi consistera à :

- Constater la bonne mise en œuvre des mesures in situ,
- Constater l'utilisation par la faune des mesures in situ,
- Constater la bonne mise en œuvre des mesures ex situ,
- Suivre la présence du Busard sur les parcelles compensatoires.

#### SUIVI DES MESURES IN SITU

Un transect avec inventaire des espèces sera réalisé le long des haies créées pour constater l'utilisation de ces espaces par les espèces.

L'écologue constatera la mise en place de la haie et des arbres taillées en têtards, la conservation des arbres à cavités, la mise en place des nichoirs,...

Ce suivi sera l'occasion de rappeler les mesures de réduction d'impact à mettre en œuvre lors de chaque phase d'aménagement.

#### SUIVI DES MESURES EX SITU

Le suivi consistera en un constat de la mise en œuvre des mesures : respects des engagements par les agriculteurs, vérification de la pose des nichoirs à chevêche.

Il consistera également à vérifier la présence des espèces protégées visées par ces mesures.

Un suivi annuel du Busard cendré est prévu au mois de mai - juin pour constater de la présence / absence de l'espèce sur les parcelles de compensation.

### 8.2 SUIVI DES ESPECES INVASIVES

Le contrôle et le suivi des espèces protégées seront réalisés sur la base du passage d'un écologue.

Une visite de terrain en période favorable (juin-juillet) sera réalisée tous les ans durant 10 ans puis à n+15 et n+20 au droit des espaces verts publics.

A ce calendrier, et à partir de n+10, sera éventuellement rajouté un passage à la fin des travaux de chaque phase d'aménagement si celle-ci ne correspond pas à la temporalité de n+10, n+15 ou n+20.

L'objectif est la recherche et la localisation des espèces invasives.

Le suivi permettra de déclencher le traitement des foyers détectés : Tout nouveau foyer d'espèces invasives détecté sera immédiatement détruit par arrachage avant qu'il ne se développe et devienne difficile à éradiquer. Le protocole retenu (mise en décharge, enfouissement in situ, ...) ne devra laisser aucun débris végétal sur place (graine, morceau de rhizome ou partie aérienne). S'il doit y avoir stockage temporaire, celui-ci se fera sur une aire étanche, sans contact avec le sol, l'eau ni le vent.



## 9 COUT DES MESURES

| Mesures   | Échéancier       | Coût   |
|---|------------------|--|
| <b>MESURES D'ÉVITEMENT</b>  |                  |  |
| E1 : Conservation des arbres à cavités  | Phase conception | Coût intégré dans celui de la conception du projet.                              |
| E2 : Conservation des haies du site   | Phase conception | Coût intégré dans celui de la conception du projet.                              |
| E3 : Conservation de l'espace agricole à l'Est des pipelines                                    | Phase conception | Coût intégré dans celui de la conception du projet.                              |
| E4 : Conservation de l'espace agricole au sud du projet   | Phase conception | Coût intégré dans celui de la conception du projet.                              |
| E5 : Protection des habitats conservés en phase travaux   | Phase travaux    | Coût intégré dans celui des travaux.   |
| <b>MESURES DE RÉDUCTION</b>   |                  |  |
| R1 : Adaptation du calendrier des travaux   | Phase travaux    | Coût intégré dans celui de la conception du projet                               |
| R2 : Limitation de l'introduction et de la dissémination d'espèces invasives                    | Phase travaux    | 10 000 €   |
| R3 : Limitation et modulation de l'éclairage  | Phase conception | Coût intégré dans celui de la conception du projet                               |
| R4 : Mise en place de nichoirs à chevêche   | Phase travaux    | 600 € pour la fourniture des nichoirs et 500 €/ an sur 30 ans pour l'entretien   |
| R5 : Plantation et entretien d'arbres têtards   | Phase travaux    | 9000 € pour fourniture plans et plantation<br>entretien 1000 € tous les 3 ans    |
| R6 : Densification de la haie en limite nord  | Phase travaux    | 5800 € pour fourniture plans et plantation<br>entretien 1000 € par an sur 30 ans |
| R7 : Maintien des perméabilités intra-zones via des bandes enherbées entre les futurs bâtiments | Phase travaux    | 30000€   |
| R8 : Mise en place de nichoirs  | Phase travaux    | 450 € pour les nichoirs et 500 €/ an sur 10 ans pour l'entretien                 |
| R9 : Maintien des perméabilités de la petite faune  | Phase travaux    | Inclus dans les coûts par les preneurs de lot                                    |
| R10 : Gestion extensive des espaces verts   | Phase projet     | Coût intégré dans les frais de fonctionnement de l'espace économique             |
| R11 : Limiter la collision des oiseaux sur les baies vitrées                                    | Phase travaux    | Inclus dans les coûts par les preneurs de lot                                    |
| R12 : Création d'une haie paysagère sur la frange sud-est                                       | Phase travaux    | 14300 € pour fourniture plans et plantation<br>entretien 800 € par an/30 ans     |
| <b>MESURES DE COMPENSATIONS</b>   |                  |  |
| C1 : Plantation d'une haie champêtre en limite est du projet                                    | Phase travaux    | 93600 € pour fourniture plans et plantation<br>entretien 2000 € par an<br>4400 € |
| C2 : prairie sur 0.42 ha  | Phase travaux    | Entretien par fauche tardive 800 € par an/30 ans                                 |
| C3 et C4 : Compensation prairie et busard sur 30 ans  | Phase projet     | 35000 € d'investissement et 117000 € / 30 ans                                    |

| Mesures   | Échéancier  | Coût   |
|---|---|--|
| Compensations financières du Plan de conservation des espèces sur 30 ans                                |   | 285 000 €  |
| <b>MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI</b>   |   |  |
| A1 : Sensibilisation des agriculteurs environnants aux pratiques agricoles favorables à la biodiversité | Phase conception  | Coût intégré dans les frais de fonctionnement de l'espace économique |
| A2 : Sensibilisation des acquéreurs des lots  | Phase conception  | Coût intégré dans les frais de fonctionnement de l'espace économique |
| A3 : Création de mares  |   | 2000 €   |
| A4 : Création d'hibernaculum au bord des bassins de gestion des eaux                                    | Phase travaux   | Coût intégré dans celui des travaux                                  |
| A5 : Mise en place d'échelles à rongeurs dans les bassins de stockage des eaux                          | Phase travaux   | Coût intégré dans celui des travaux                                  |
| A6 : aménagement en faveur de l'œdicnème criard   | Phase travaux   | Coût intégré dans celui des travaux                                  |
| A7 : Limitation des pièges mortels pour la faune  | Phase travaux et aménagée                                   | Coût intégré dans celui des travaux                                  |
| Suivi des mesures de réduction et de compensation des impacts   | Tous les ans pendant 10 ans puis n+15 ; n+20 ; n+25 et n+30 | 30000 € au total   |
| Suivi des espèces invasives   | Tous les ans pendant 10 ans puis n+15 et n+20               | 9 000 € au total   |
| <b>TOTAL investissement de l'ordre de 492 200 € H.T.</b>  |   |  |
| <b>TOTAL suivi /entretien de l'ordre de 374 000 € H.T.</b>  |   |  |

## CONCLUSION

Le site du projet est constitué d'espaces ouverts formés par des cultures intensives de plaine. Les espaces naturels de la zone du projet accueillent 57 espèces animales protégées : 48 oiseaux, 3 reptiles, 1 mammifère terrestre et 5 chiroptères. Ces espèces revêtent un enjeu moyen sur le site du projet.

L'adaptation du projet aux contraintes écologiques dès sa conception a permis de réduire la zone impactée et d'éviter d'abord une surface de 16 ha puis de 9.4 ha d'habitat et de zone de transit des espèces protégées, soit 25.4 ha au total. Malgré cette mesure d'évitement, le projet présente un impact, notamment pour l'avifaune nicheuse des haies, des prairies et pour les zones de reproduction utilisables du busard cendré.

Depuis la mise en route du projet, Bièvre Est a concerté largement avec les associations de protection de la nature et avec les services de la DREAL (PME), mais également avec la chambre d'agriculture et la SAFER, pour construire un projet qui assure un évitement de certains impacts et des compensations à hauteur des impacts.

Les mesures de réduction d'impact mises en œuvre sont destinées à garantir l'absence d'atteinte aux spécimens d'espèces protégées, à intégrer à l'aménagement des espaces végétalisés pouvant être utilisés par la faune, à préserver une certaine perméabilité et une attractivité du périmètre pour une grande partie des espèces visées.

Après mise en place des mesures de réduction d'impact, un impact résiduel perdure sur la perte de surface d'habitats d'espèces : 330 m de haies, bien que conservées, perdront leur fonctionnalité initiale ; 2.2 ha de prairies seront supprimés, des zones de reproduction utilisables pour le Busard cendré seront supprimées.

Par conséquent, Bièvre Est prévoit des mesures compensatoires visant à restituer ces habitats. Les mesures compensatoires d'ores et déjà actées consistent à restituer des prairies sur 1.63 ha, à planter 685 m de haies et améliorer les habitats du busard cendré sur 3.91 ha. En complément à ces surfaces, Bièvre Dauphine s'engage à trouver des compensations supplémentaires pour le busard au plus tard à la délibération de « réalisation de la ZAC », soit fin 2023.

Les parcelles de compensation seront gérées de manière à satisfaire aux exigences des espèces utilisant ces habitats ; elles feront l'objet d'un suivi destiné à vérifier leur efficacité.

Bièvre Est prend en outre des mesures d'accompagnement favorisant la biodiversité sur le périmètre projet (création de mares et d'hibernaculum, suppression des pièges pour la faune) et sensibilisant à la fois les acquéreurs des lots du parc d'activités et les agriculteurs du secteur.

Ainsi, malgré la destruction de surfaces d'habitats d'espèces, toutes les espèces protégées seront maintenues sur le site ou à proximité. La création ou la pérennisation de surfaces significatives d'habitat d'espèces, permettra d'assurer la conservation des milieux et des espèces sur le secteur.

Le présent dossier démontre que le projet ne compromet pas le maintien des espèces protégées localement. Conformément à l'Article L.411-2 du Code de l'Environnement et moyennant les mesures prévues, la dérogation ne nuira pas au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.





# ANNEXES



## LISTE DES ANNEXES

- **ANNEXE 1** : SYMBOLES TABLEAUX FAUNE - INVENTAIRE FLORE
- **ANNEXE 2** : CONVENTION CADRE DE PARTENARIAT RELATIVE AU PROJET DE PLAN DE CONSERVATION DES ESPECES PATRIMONIALES DE LA PLAINE DE BIEVRE ET DU LIERS
- **ANNEXE 3** : ADHESION DE PRINCIPE AU PLAN DE CONSERVATION DES ESPECES PATRIMONIALES
- **ANNEXE 4** : ENGAGEMENT DE REDUCTION DE L'ESPACE ECONOMIQUE DE BIEVRE DAUPHINE AUPRES DU SCOT
- **ANNEXE 5** : FONCIER DES SECTEURS EVITES – MESURES E3 ET E4
- **ANNEXE 6** : CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES LOTS
- **ANNEXE 7** : CONTRATS PARCELLES DE COMPENSATION
- **ANNEXE 8** : Décision de l'AE pour la Zone commerciale : engagement pour la mesure compensatoire « verger ».



# **Annexe 1**







# ANNEXE 1

## TABLEAUX ESPÈCES ANIMALES : LISTE DES SYMBOLES UTILISÉS

**Liste des symboles utilisés dans les tableaux d'espèces**

**PROTECTION NATIONALE**

- N : espèces protégées où toute destruction, enlèvement des œufs des nids, destruction, mutilation, capture, enlèvement, naturalisation, transport, colportage, utilisation, mise en vente ou achat sont rigoureusement interdits
- Nh : sont interdites la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux
- Nr : national restreint, espèces protégées partiellement acceptant certaines interventions

**DIRECTIVES EUROPEENNES**

**Habitats**

- An2 : Annexe II : espèces animales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation
- \* : espèces prioritaires pour lesquelles la communauté porte une responsabilité particulière sur leur conservation, compte tenu de l'importance de la part de leur aire de répartition naturelle comprise dans le territoire Européen des états membres.
- An4 : Annexe IV : espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte

**Oiseaux**

- OI : Annexe I : espèces faisant l'objet de mesures spéciales de conservation, en particulier en ce qui concerne leur habitat (ZPS)
- OII : Annexe II : espèces pour lesquelles la chasse n'est pas interdite à condition que cela ne porte pas atteinte à leur conservation
- OIII : Annexe III : espèces pour lesquelles la vente, le transport, la détention pour la vente et la mise en vente sont interdits.

**CONVENTIONS INTERNATIONALES**

**Berne**

- B2 : espèces de faune strictement protégées
- B3 : espèces de faune protégées dont l'exploitation est réglementée

**Bonn**

- b1 : espèces migratrices menacées, en danger d'extinction, nécessitant une protection immédiate
- b2 : espèces migratrices se trouvant dans un état de conservation défavorable et nécessitant l'adoption de mesures de conservation et de gestion appropriée.

**LISTES ROUGES**

- RE espèce éteinte en métropole
- CR en danger critique d'extinction
- EN en danger
- VU vulnérable
- NT quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises)
- LC préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible)
- DD données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pu être réalisée faute de données insuffisantes)
- NA non applicable (espèce non soumise à évaluation car (a) introduite dans la période récente ou (b) présente en France uniquement de manière occasionnelle)
- NE non évalué (espèce non encore confrontée aux critères de la Liste rouge)
- LO Liste orange (espèce à surveiller)

Listes rouges utilisées (listes rouges en vigueur) :

|                        | Nationale | Rhône Alpes | Liste rouge des vertébrés terrestre en Isère |
|------------------------|-----------|-------------|--|
| Chiroptères            |           | 2015        | Réalisée en 2016 par la LPO Isère            |
| Oiseaux                | 2016      | 2008        |  |
| Reptiles et amphibiens | 2015      | 2015        |  |
| Rhopalocères           | 2012      | 2018        |  |
| Odonates               | 2016      | 2008        |  |

**Les espèces en gras sont celles dont le statut est « quasi-menacé » (NT) ou « menacé » sur la liste rouge nationale et/ou régionale (VU, EN, CR)**

**STATUT DES ESPECES SUR LE SITE**

Codes simplifiés pour la nidification des oiseaux, d'après les codes utilisés pour les atlas d'oiseaux nicheurs :

- Npos** : nicheur possible (individu contacté une seule fois dans un habitat favorable en période de reproduction lors de l'ensemble des passages ou mâle chantant.)
- Npro** : nicheur probable (couple observé, chants répétés du mâle sur un même site à plusieurs dates, territoire occupé, parades nuptiales, accouplement, comportements et cri d'alarme, construction de nid)
- N** : nicheur certain (adulte cherchant à détourner un intrus, nid récemment utilisé ou coquilles vides, juvéniles, adulte gagnant ou quittant un nid, transport de nourriture ou de fientes, nid garni d'œufs ou de poussins)

Codes utilisés pour la reproduction des autres taxons :

- Rpos** : reproduction possible
- Rpro** : reproduction probable
- R** : reproduction avérée

Autres codes :

- HS** : hors site
- H/w** : hivernant
- C** : chasse ou nourrissage sur le site
- P** : de passage
- Mm** : halte migratoire

## LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES

| I1.1 Monocultures  |                               | Protection                           |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| Nom latin  | Nom commun                    |                                      |
| <b>Espèces herbacées</b>                                   |                               |                                      |
| <i>Amaranthus retroflexus</i> L.                           | Amarante réfléchie            | -                                    |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.                          | Ambrosie à feuilles d'armoïse | -                                    |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J. & C.Presl | Fromental, fenasse            | -                                    |
| <i>Artemisia vulgaris</i> L.                               | Armoïse commune               | Cueillette (Alpes-de-Haute-Provence) |
| <i>Chamaemelum nobile</i> (L.) All.                        | Camomille romaine             | -                                    |
| <i>Chenopodium album</i> L.                                | Chénopode blanc               | -                                    |
| <i>Cirsium vulgare</i> (Savi) Ten.                         | Cirse commun                  | -                                    |
| <i>Convolvulus arvensis</i> L.                             | Liseron des champs            | -                                    |
| <i>Dactylis glomerata</i> L.                               | Dactyle aggloméré             | -                                    |
| <i>Daucus carota</i> L.                                    | Carotte sauvage               | -                                    |
| <i>Digitaria sanguinalis</i> (L.) Scop.                    | Digitaire sanguine            | -                                    |
| <i>Echium vulgare</i> L.                                   | Vipérine commune              | -                                    |
| <i>Lolium perenne</i> L.                                   | Ivraie vivace / Ray grass     | -                                    |
| <i>Medicago sativa</i> L.                                  | Luzerne cultivée              | -                                    |
| <i>Melilotus albus</i> Medik.                              | Mélicot blanc                 | -                                    |
| <i>Mercurialis annua</i> L.                                | Mercuriale annuelle           | -                                    |
| <i>Papaver rhoeas</i> L.                                   | Coquelicot                    | -                                    |
| <i>Polygonum aviculare</i> L.                              | Renouée des oiseaux           | -                                    |
| <i>Rumex acetosa</i> L.                                    | Oseille sauvage               | -                                    |
| <i>Rumex acetosella</i> L.                                 | Petite oseille                | -                                    |
| <i>Rumex obtusifolius</i> L.                               | Rumex à feuilles obtuses      | -                                    |
| <i>Saponaria officinalis</i> L.                            | Saponaire                     | -                                    |
| <i>Senecio vulgaris</i> L.                                 | Séneçon commun                | -                                    |
| <i>Trifolium repens</i> L.                                 | Trèfle blanc / rampant        | -                                    |

| E2.221 Prairie de fauche méso-xérophile                    |                                | Protection                                 |
|--|--------------------------------|--|
| Nom latin  | Nom commun                     |  |
| <b>Espèces herbacées</b>                                   |                                |  |
| <i>Agrostis capillaris</i> L.                              | Agrostide capillaire           | -  |
| <i>Ajuga reptans</i> L.                                    | Bugle rampante                 | -  |
| <i>Alliaria petiolata</i> (M.Bieb.) Cavara & Grande        | Alliaire pétiolée              | -  |
| <i>Allium vineale</i> L.                                   | Ail des vignes                 | -  |
| <i>Anthoxanthum odoratum</i> L.                            | Flouve odorante                | -  |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J. & C.Presl | Fromental, fenasse             | -  |
| <i>Briza media</i> L.                                      | Brize intermédiaire            | -  |
| <i>Bromopsis erecta</i> (Huds.) Fourr.                     | Brome dressé / érigé           | -  |
| <i>Centaurea jacea</i> L.                                  | Centaurée jacée                | -  |
| <i>Cirsium vulgare</i> (Savi) Ten.                         | Cirse commun                   | -  |
| <i>Clinopodium nepeta</i> (L.) Kuntze                      | Calament glanduleux            | -  |
| <i>Clinopodium vulgare</i> L.                              | Sarriette commune              | -  |
| <i>Coronilla varia</i> (L.) Lassen                         | Coronille bigarrée             | Départementale (Pyrénées-Atlantiques)      |
| <i>Crepis capillaris</i> (L.) Wallr.                       | Crépe de capillaire            | -  |
| <i>Dactylis glomerata</i> L.                               | Dactyle aggloméré              | -  |
| <i>Digitalis lutea</i> L.                                  | Digitale jaune                 | Départementale (Creuse) Régionale (Centre) |
| <i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.                          | Vergerette annuelle            | -  |
| <i>Euphorbia cyparissias</i> L.                            | Euphorbe petit cyprès          | -  |
| <i>Festuca ovina</i> L.                                    | Fétuque des moutons            | -  |
| <i>Ficaria verna</i> L.                                    | Ficaire fausse renoncule       | -  |
| <i>Fragaria vesca</i> L.                                   | Fraisier sauvage               | -  |
| <i>Galeopsis tetrahit</i> L.                               | Galéopsis tétrahit             | -  |
| <i>Galium album</i> Mill.                                  | Gaillet dressé / Gaillet blanc | -  |

| E2.221 Prairie de fauche méso-xérophile                                   |                                   | Protection   |
|---|-----------------------------------|--|
| Nom latin   | Nom commun                        |  |
| <i>Galium aparine</i> L.  | Gaillet gratteron                 | -  |
| <i>Geranium rotundifolium</i> L.  | Géranium à feuilles rondes        | -  |
| <i>Geum urbanum</i> L.  | Benoîte commune                   | -  |
| <i>Helianthemum nummularium</i> (L.) Mill.                                | Hélianthème jaune                 | Régionale (Bretagne )  |
| <i>Holcus lanatus</i> L.  | Houlque laineuse                  | -  |
| <i>Holcus mollis</i> L.   | Houlque molle                     | -  |
| <i>Hordeum murinum</i> L.   | Orge sauvage / des rats           | -  |
| <i>Knautia arvensis</i> (L.) Coult.                                       | Knautie des champs                | -  |
| <i>Koeleria pyramidata</i> (Lam.) P.Beauv.                                | Koélérie pyramidale               | Régionale (Basse-Normandie)  |
| <i>Lactuca serriola</i> L.  | Laitue scariole                   | -  |
| <i>Lamium purpureum</i> L.  | Lamier pourpre                    | -  |
| <i>Lathyrus pratensis</i> L.  | Gesse des prés                    | -  |
| <i>Leucanthemum vulgare</i> Lam.  | Marguerite commune                | -  |
| <i>Lolium perenne</i> L.  | Ivraie vivace                     | -  |
| <i>Luzula campestris</i> (L.) DC.   | Luzule champêtre                  | -  |
| <i>Lychnis flos-cuculi</i> (L.)   | Silène fleur de coucou            | -  |
| <i>Malva moschata</i> L.  | Mauve musquée                     | -  |
| <i>Malva sylvestris</i> L.  | Mauve sauvage / grande mauve      | -  |
| <i>Matricaria discoidea</i> DC.   | Matricaire fausse camomille       | -  |
| <i>Medicago lupulina</i> L.   | Luzerne lupuline                  | -  |
| <i>Mentha suaveolens</i> Ehrh.  | Menthe à feuilles rondes          | -  |
| <i>Myosotis arvensis</i> Hill   | Myosotis des champs               | -  |
| <i>Myosotis ramosissima</i> Rochel  | Myosotis rameux                   | -  |
| <i>Ononis</i> sp  | Bugrane sp                        | -  |
| <i>Ophrys apifera</i> Huds.   | Ophrys abeille                    | Régionale (Franche-Comté, Limousin, Nord-Pas-de-Calais, Bretagne) - Cueillette (Outre-mer) |
| <i>Origanum vulgare</i> L.  | Origan commun / marjolaine        | -  |
| <i>Picris hieracioides</i> L.   | Picride épervière                 | -  |
| <i>Plantago lanceolata</i> L.   | Plantain lancéolé                 | -  |
| <i>Polygala amarella</i> Crantz   | Polygala amer                     | Régionale (Ile de France)  |
| <i>Potentilla recta</i> L.  | Potentille droite                 | -  |
| <i>Potentilla recta</i> L.  | Potentille droite                 | -  |
| <i>Potentilla reptans</i> L.  | Potentille rampante Quintefeuille | -  |
| <i>Primula veris</i> L.   | Coucou                            | -  |
| <i>Prunella vulgaris</i> L.   | Brunelle commune                  | -  |
| <i>Ranunculus bulbosus</i> L.   | Renoncule bulbeuse                | -  |
| <i>Rhinanthus minor</i> L.  | Petit cocriste / Crête de Coq     | -  |
| <i>Rumex acetosa</i> L.   | Oseille sauvage                   | -  |
| <i>Rumex acetosella</i> L.  | Petite oseille                    | -  |
| <i>Rumex obtusifolius</i> L.  | Rumex à feuilles obtuses          | -  |
| <i>Sanguisorba minor</i> Scop.  | Petite pimprenelle                | -  |
| <i>Scabiosa columbaria</i> L.   | Scabieuse colombarie              | -  |
| <i>Silene latifolia</i> Poir. subsp. <i>alba</i> (Mill.) Greuter & Burdet | Compagnon blanc                   | -  |
| <i>Solidago</i> sp.   | Solidage sp.                      | -  |
| <i>Stachys recta</i> L.   | Epiaire droite                    | Départementale (Creuse) Régional (Basse-Normandie)   |
| <i>Taraxacum campyloides</i> G.E.Haglund                                  | Pissenlit                         | -  |
| <i>Thymus</i> sp.   | Thym                              | -  |
| <i>Trifolium aureum</i> Pollich   | Trèfle doré                       | -  |
| <i>Trifolium pratense</i> L.  | Trèfle des prés                   | -  |
| <i>Trifolium repens</i> L.  | Trèfle blanc / rampant            | -  |
| <i>Veronica chamaedrys</i> L.   | Véronique petit chêne             | -  |
| <i>Veronica hederifolia</i> L.  | Véronique à feuilles de lierre    | -  |
| <i>Vicia hirsuta</i> (L.) Gray  | Vesce hérissée                    | -  |
| <i>Vicia sativa</i> L.  | Vesce cultivée                    | -  |
| <i>Vicia sepium</i> L.  | Vesce des haies                   | -  |
| <i>Vicia</i> sp   | Vesce                             | -  |

| E2.221 Prairie de fauche méso-xérophile |            | Protection |
|---|------------|------------|
| Nom latin                               | Nom commun |            |
| <b>Espèces ligneuses</b>                |            |            |
| <i>Rubus sp.</i>                        | Ronce      | -          |
| <i>Rosa sp.</i>                         | Rosier     | -          |

| H5.61 Chemin enherbé   |   | Protection                           |
|--|---|--------------------------------------|
| Nom latin  | Nom commun                                    |                                      |
| <b>Espèces herbacées</b>                                       |   |                                      |
| <i>Achillea millefolium L.</i>                                 | Achillée millefeuille                         | -                                    |
| <i>Agrimonia eupatoria L.</i>                                  | Aigremoine                                    | -                                    |
| <i>Ajuga genevensis L.</i>                                     | Bugle de Genève                               | -                                    |
| <i>Allium schoenoprasum L.</i>                                 | Ciboulette                                    | Régionale (Bretagne)                 |
| <i>Allium sphaerocephalon L.</i>                               | Ail à tête ronde                              | -                                    |
| <i>Allium vineale L.</i>                                       | Ail des vignes                                | -                                    |
| <i>Ambrosia artemisiifolia L.</i>                              | Ambrosie à feuilles d'armoise                 | -                                    |
| <i>Arabidopsis thaliana (L.) Heynh.</i>                        | Arabette de Thalius                           | -                                    |
| <i>Arrhenatherum elatius (L.) P.Beauv. ex J. &amp; C.Presl</i> | Fromental, fenasse                            | -                                    |
| <i>Artemisia vulgaris L.</i>                                   | Armoise commune                               | Cueillette (Alpes-de-Haute-Provence) |
| <i>Bromus hordeaceus L.</i>                                    | Brome mou                                     | -                                    |
| <i>Capsella bursa-pastoris (L.) Medik.</i>                     | Capselle bourse-à-pasteur                     | -                                    |
| <i>Capsella rubella Reut.</i>                                  | Bourse-à-pasteur rougeâtre                    | -                                    |
| <i>Cardamine hirsuta L.</i>                                    | Cardamine hérissée                            | -                                    |
| <i>Chenopodium album L.</i>                                    | Chénopode blanc                               | -                                    |
| <i>Cirsium arvense (L.) Scop.</i>                              | Cirse des champs                              | -                                    |
| <i>Cirsium vulgare (Savi) Ten.</i>                             | Cirse commun                                  | -                                    |
| <i>Clinopodium vulgare L.</i>                                  | Sariette commune                              | -                                    |
| <i>Cruciata laevipes Opiz</i>                                  | Gaillet croisette                             | -                                    |
| <i>Dactylis glomerata L.</i>                                   | Dactyle aggloméré                             | -                                    |
| <i>Daucus carota L.</i>  | Carotte sauvage                               | -                                    |
| <i>Draba verna L.</i>  | Drave de printemps                            | -                                    |
| <i>Erigeron annuus (L.) Desf.</i>                              | Vergerette annuelle                           | -                                    |
| <i>Erigeron annuus (L.) Desf.</i>                              | Vergerette annuelle                           | -                                    |
| <i>Erigeron canadensis L.</i>                                  | Conyze du Canada                              | -                                    |
| <i>Erodium sp</i>  | Erodium                                       | -                                    |
| <i>Ficaria verna L.</i>  | Ficaire fausse renoncule                      | -                                    |
| <i>Galium album Mill.</i>                                      | Gaillet dressé / Gaillet blanc                | -                                    |
| <i>Geranium columbinum L.</i>                                  | Géranium des colombes                         | -                                    |
| <i>Geranium molle L.</i>                                       | Géranium à feuilles molles / Mou              | -                                    |
| <i>Heracleum sphondylium L.</i>                                | Patte d'ours / Berce des prés / Berce commune | -                                    |
| <i>Hypericum perforatum L.</i>                                 | Millepertuis perforé                          | -                                    |
| <i>Lamium purpureum L.</i>                                     | Lamier pourpre                                | -                                    |
| <i>Lapsana communis L.</i>                                     | Lampsane commune                              | -                                    |
| <i>Lathyrus pratensis L.</i>                                   | Gesse des prés                                | -                                    |
| <i>Malva sylvestris L.</i>                                     | Mauve sauvage / grande mauve                  | -                                    |
| <i>Mentha suaveolens Ehrh.</i>                                 | Menthe à feuilles rondes                      | -                                    |
| <i>Myosotis ramosissima Rochel</i>                             | Myosotis rameux                               | -                                    |
| <i>Ononis spinosa var. procurrens</i>                          | Bugrane rampante                              | -                                    |
| <i>Origanum vulgare L.</i>                                     | Origan commun / marjolaine                    | -                                    |
| <i>Papaver rhoeas L.</i>                                       | Coquelicot                                    | -                                    |
| <i>Plantago lanceolata L.</i>                                  | Plantain lancéolé                             | -                                    |
| <i>Plantago major L.</i>                                       | Grand plantain                                | -                                    |
| <i>Poa annua L.</i>  | Pâturin annuel                                | -                                    |
| <i>Poa pratensis L.</i>  | Pâturin des prés                              | -                                    |
| <i>Poa trivialis L.</i>  | Pâturin commun                                | -                                    |

| H5.61 Chemin enherbé  |                                | Protection |
|---|--------------------------------|------------|
| Nom latin   | Nom commun                     |            |
| <i>Primula veris</i> L.   | Coucou                         | -          |
| <i>Ranunculus bulbosus</i> L.   | Renoncule bulbeuse             | -          |
| <i>Rumex obtusifolius</i> L.  | Rumex à feuilles obtuses       | -          |
| <i>Sanguisorba minor</i> Scop.  | Petite pimprenelle             | -          |
| <i>Schedonorus pratensis</i> (Huds.) P.Beauv.                             | Fétuque des prés               | -          |
| <i>Scrophularia nodosa</i> L.   | Scrofulaire noueuse            | -          |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC.  | Séneçon sud-africain           | -          |
| <i>Senecio jacobaea</i> L.  | Séneçon jacobée                | -          |
| <i>Senecio vulgaris</i> L.  | Séneçon commun                 | -          |
| <i>Silene latifolia</i> Poir. subsp. <i>alba</i> (Mill.) Greuter & Burdet | Compagnon blanc                | -          |
| <i>Solidago gigantea</i> Aiton  | Solidage géant                 | -          |
| <i>Solidago</i> sp.   | Solidage                       | -          |
| <i>Stellaria graminea</i> L.  | Stellaire graminée             | -          |
| <i>Taraxacum campylodes</i> G.E.Haglund                                   | Pissenlit                      | -          |
| <i>Torilis arvensis</i> (Huds.) Link                                      | Torilis des champs             | -          |
| <i>Trifolium pratense</i> L.  | Trèfle des prés                | -          |
| <i>Trifolium pratense</i> L.  | Trèfle des prés                | -          |
| <i>Urtica dioica</i> L.   | Ortie dioïque                  | -          |
| <i>Valerianella locusta</i> (L.) Laterr.                                  | Mâche                          | -          |
| <i>Verbascum nigrum</i> L.  | Molène noire                   | -          |
| <i>Veronica arvensis</i> L.   | Véronique des champs           | -          |
| <i>Veronica chamaedrys</i> L.   | Véronique petit chêne          | -          |
| <i>Veronica hederifolia</i> L.  | Véronique à feuilles de lierre | -          |
| <i>Veronica persica</i> Poir.   | Véronique de Perse             | -          |
| <i>Vicia hirsuta</i> (L.) Gray  | Vesce hérissée                 | -          |
| <i>Vicia onobrychioides</i> L.  | Vesce fausse esparcette        | -          |
| <i>Vicia</i> sp.  | Vesce                          | -          |
| <i>Viola arvensis</i> Murray  | Violette des champs            | -          |
| <b>Espèces ligneuses</b>  |                                |            |
| <i>Rubus</i> sp.  | Ronce                          | -          |
| <i>Rubus fruticosus</i> L.  | Ronce commune                  | -          |

| FA.3 Haie boisée dominée par le châtaignier, le frêne et le charme |                            | Protection |
|--|----------------------------|------------|
| Nom latin  | Nom commun                 |            |
| <b>Espèces herbacées</b>   |                            |            |
| <i>Achillea millefolium</i> L.                                     | Achillée millefeuille      | -          |
| <i>Alliaria petiolata</i> (M.Bieb.) Cavara & Grande                | Alliaire pétiolée          | -          |
| <i>Allium vineale</i> L.   | Ail des vignes             | -          |
| <i>Anisantha sterilis</i> (L.) Nevski                              | Brome stérile              | -          |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J. & C.Presl         | Fromental, fenasse         | -          |
| <i>Bryonia cretica</i> L.  | Bryone                     | -          |
| <i>Chamaemelum nobile</i> (L.) All.                                | Camomille romaine          | -          |
| <i>Cirsium vulgare</i> (Savi) Ten.                                 | Cirse commun               | -          |
| <i>Galium aparine</i> L.   | Gaillet gratteron          | -          |
| <i>Geranium robertianum</i> L.                                     | Herbe à Robert             | -          |
| <i>Geranium rotundifolium</i> L.                                   | Géranium à feuilles rondes | -          |
| <i>Geum urbanum</i> L.   | Benoîte commune            | -          |
| <i>Hedera helix</i> L.   | Lierre grimpant            | -          |
| <i>Hyacinthus</i> sp.  | Jacinthe cultivar          | -          |
| <i>Hylotelephium telephium</i> (L.) H.Ohba, 1977                   | Orpin reprise              | -          |
| <i>Hypericum perforatum</i> L.                                     | Millepertuis perforé       | -          |
| <i>Lamium purpureum</i> L.   | Lamier pourpre             | -          |
| <i>Lapsana communis</i> L.   | Lampsane commune           | -          |

| FA.3 Haie boisée dominée par le châtaignier, le frêne et le charme |                                  | Protection |
|--|----------------------------------|------------|
| Nom latin  | Nom commun                       |            |
| <i>Poa pratensis L.</i>  | Pâturin des près                 | -          |
| <i>Poa trivialis L.</i>  | Pâturin commun                   | -          |
| <i>Pteridium aquilinum (L.) Kuhn</i>                               | Fougère aigle                    | -          |
| <i>Taraxacum campyloides G.E.Haglund</i>                           | Pissenlit                        | -          |
| <i>Teucrium scorodonia L.</i>                                      | Germandrée scorodoine            | -          |
| <i>Thymus serpyllum L.</i>   | Thym serpolet                    | -          |
| <i>Urtica dioica L.</i>  | Ortie dioïque                    | -          |
| <i>Veronica hederifolia L.</i>                                     | Véronique à feuilles de lierre   | -          |
| <b>Espèces ligneuses</b>   |                                  |            |
| <i>Acer campestre L.</i>   | Erable champêtre                 | -          |
| <i>Carpinus betulus L.</i>   | Charme                           | -          |
| <i>Castanea sativa Mill.</i>                                       | Châtaignier                      | -          |
| <i>Clematis vitalba L.</i>   | Clématite des haies / blanche    | -          |
| <i>Cornus sanguinea L.</i>   | Cornouiller sanguin              | -          |
| <i>Corylus avellana L.</i>   | Noisetier                        | -          |
| <i>Crataegus monogyna Jacq.</i>                                    | Aubépine à un style              | -          |
| <i>Euonymus europaeus L.</i>                                       | Fusain d'Europe, Bonnet d'évêque | -          |
| <i>Fraxinus excelsior L.</i>                                       | Frêne élevé                      | -          |
| <i>Fraxinus excelsior L.</i>                                       | Frêne                            | -          |
| <i>Hedera helix L.</i>   | Lierre grimpant                  | -          |
| <i>Juglans regia L.</i>  | Noyer                            | -          |
| <i>Ligustrum vulgare L.</i>  | Troène                           | -          |
| <i>Prunus avium L.</i>   | Merisier                         | -          |
| <i>Prunus domestica L.</i>   | Prunier                          | -          |
| <i>Prunus spinosa L.</i>   | Prunellier                       | -          |
| <i>Quercus pubescens Willd.</i>                                    | Chêne pubescent                  | -          |
| <i>Robinia pseudoacacia L.</i>                                     | Robinier faux acacia             | -          |
| <i>Rosa canina L.</i>  | Rosier des chiens                | -          |
| <i>Rubus sp.</i>   | Ronce                            | -          |
| <i>Sambucus nigra L.</i>   | Sureau noir                      | -          |
| <i>Syringa vulgaris L.</i>   | Lilas                            | -          |
| <i>Tilia platyphyllos Scop.</i>                                    | Tilleul à grandes feuilles       | -          |

| G1.A1 Boisement de chênes, châtaigniers, charmes et frênes |                                  | Protection |
|--|----------------------------------|------------|
| Nom latin  | Nom commun                       |            |
| <b>Espèces herbacées</b>                                   |                                  |            |
| <i>Alliaria petiolata (M.Bieb.) Cavara &amp; Grande</i>    | Alliaire pétiolée                | -          |
| <i>Anisantha sterilis (L.) Nevski</i>                      | Brome stérile                    | -          |
| <i>Bryonia cretica L.</i>                                  | Bryone                           | -          |
| <i>Dactylis glomerata L.</i>                               | Dactyle aggloméré                | -          |
| <i>Pteridium aquilinum (L.) Kuhn</i>                       | Fougère aigle                    | -          |
| <b>Espèces ligneuses</b>                                   |                                  |            |
| <i>Acer campestre L.</i>                                   | Erable champêtre                 | -          |
| <i>Acer platanoides L.</i>                                 | Erable plane                     | -          |
| <i>Carpinus betulus L.</i>                                 | Charme                           | -          |
| <i>Castanea sativa Mill.</i>                               | Châtaignier                      | -          |
| <i>Corylus avellana L.</i>                                 | Noisetier                        | -          |
| <i>Crataegus monogyna Jacq.</i>                            | Aubépine à un style              | -          |
| <i>Cytisus scoparius (L.) Link</i>                         | Genêt à balais                   | -          |
| <i>Euonymus europaeus L.</i>                               | Fusain d'Europe, Bonnet d'évêque | -          |
| <i>Fraxinus excelsior L.</i>                               | Frêne élevé                      | -          |
| <i>Hedera helix L.</i>                                     | Lierre grimpant                  | -          |
| <i>Prunus avium L.</i>                                     | Merisier vrai                    | -          |
| <i>Quercus petraea Liebl.</i>                              | Chêne sessile                    | -          |

| G1.A1 Boisement de chênes, châtaigniers, charmes et frênes |                            | Protection |
|--|----------------------------|------------|
| Nom latin  | Nom commun                 |            |
| <i>Quercus pubescens</i> Willd.                            | Chêne pubescent            | -          |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> L.                             | Robinier faux acacia       | -          |
| <i>Rubus</i> sp.   | Ronce                      | -          |
| <i>Sambucus nigra</i> L.                                   | Sureau noir                | -          |
| <i>Tilia platyphyllos</i> Scop.                            | Tilleul à grandes feuilles | -          |



# **Annexe 2**





**CONVENTION CADRE DE PARTENARIAT RELATIVE AU PROJET DE  
PLAN DE CONSERVATION DES ESPECES PATRIMONIALES DE LA PLAINE  
DE BIEVRE ET DU LIERS**

Entre :

La **Ligue pour la Protection des Oiseaux Isère** (LPO), association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, dont le siège social est situé, 5 place Bir Hakeim, 38000 Grenoble, représentée par sa présidente Catherine GIRAUD.

Et :

Le **Département de l'Isère**,

ayant son siège au Conseil départemental de l'Isère, 7 rue Fantin Latour, 38 022 Grenoble cedex 1, représenté par son président Jean-Pierre BARBIER;

Et :

La **DREAL Auvergne Rhône-Alpes**,

ayant son siège à la DREAL Auvergne Rhône-Alpes, 69453 Lyon cedex 06, représentée par sa directrice régionale Françoise NOARS ;

Et :

La **Chambre d'Agriculture de l'Isère**,

ayant son siège au 40 avenue Marcelin Berthelot, BP 2608, 38036 Grenoble cedex 02, représentée par son président Jean-Claude DARLET ;

Et :

**l'UNICEM Auvergne-Rhône-Alpes**,

ayant son siège au Parc Club Moulin à Vent, 33 rue Dr G Levy Bât 51, 69693 Venissieux cedex, représentée par son président Alain BOISSELON ;

Et :

**La Communauté de Communes de Bièvre-Isère**,

ayant son siège au 1, Av. Roland Garros, Grenoble Air Parc, 38590 St-Etienne de Saint-Geoirs, représentée par son président le Docteur Yannick NEUDER ;

Et :

**La Communauté de Communes de Beaurepaire**,

ayant son siège au 28 Bis Rue Français, 38270 Beaurepaire, représentée par son président Christian NUCCI ;

Et :

**La Communauté de Communes de Bièvre-Est**,

ayant son siège au Parc d'activités Bièvre Dauphine, 1352 rue Augustin Blanchet, 38690 Colombe, représentée par son président Roger VALTAT ;

Et :

**le Syndicat hydraulique Bièvre-Liers-Valloire**

ayant son siège au 28, rue Français, 38270 Beaurepaire, représenté par son président Philippe MIGNOT;

## **CONTEXTE**

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages crée une situation nouvelle pour les territoires ruraux, aujourd'hui considérés comme : « poumon vert » présentés autant comme espaces récréatifs pour les citoyens que comme une réserve de biodiversité imposant quelques contraintes. Cette loi institue entre autre un principe de solidarité écologique sur l'ensemble du territoire français qui oblige les investisseurs à mesurer les impacts de leur projet sur la biodiversité puis à adopter des mesures permettant de les éviter, à défaut, de les réduire et en dernier recours de les compenser. La reconstitution d'un écosystème, souvent riche et complexe, doit être proportionnelle à la surface des habitats impactés par les aménagements : c'est donc une opération lourde qui doit être validée par des structures habilitées.

La plaine de Bièvre est particulièrement concernée car ses habitats ont potentiellement vocation à accueillir des projets de développements urbains, des zones d'activités, d'aménagements et des extensions de carrières. On recense sur ce territoire des espèces animales patrimoniales que l'on qualifie de « parapluie », car leur présence indique que tout un cortège d'espèces animales et végétales cohabitent, constituant une ressource écologique remarquable. Parmi celles-ci certaines espèces sont patrimoniales :

- le busard cendré (oiseau), dont la niche écologique est ici composée de terrains agricoles et de friches,
- l'oedicnème criard et le petit gravelot (oiseaux), dont les habitats sont constitués par une végétation rase et clairsemée,
- le crapaud calamite et le pélodyte ponctué (amphibiens), qui trouvent des habitats de substitution dans les zones de graviers.

Ces espèces sont inscrites sur la liste rouge des espèces menacées en France et protégées par la loi ainsi que leurs habitats qui leur permettent de réaliser la totalité de leur cycle biologique. La présence sur notre territoire de cette richesse écologique a pour conséquences :

- d'en assurer la gestion patrimoniale pour en garantir la pérennité et si possible la faire prospérer
- de nécessiter les financements des acteurs économiques astreints à la mise en place des mesures compensatoires

**Il est donc proposé de mettre en place une stratégie globale anticipatoire permettant de concilier développement des villes et des territoires et préservation de ces espèces et de leurs habitats en lien avec le maintien des terres agricoles et la protection des espaces naturels.**

Ainsi, pour la première fois, nos territoires ruraux n'envisageraient plus la biodiversité comme une sujétion imposée par l'urbain mais comme une richesse à la valeur économique reconnue et sur laquelle ils auraient capacité de décision.

Toutefois, ce dispositif ne peut se mettre en place qu'en mettant en commun une somme de compétences détenue par des acteurs clés :

- la LPO par sa connaissance des milieux et de ses peuplements, pour l'identification des espèces « parapluie » et leur localisation et certaines actions de vigilance et d'intervention
- la DREAL pour traiter les dossiers de compensation qu'elle aura à connaître et en optimiser la gestion administrative
- les acteurs économiques, principalement agriculteurs et carriers, par leur connaissance fine des espaces qu'ils gèrent et leur capacité à intégrer des pratiques de sauvegarde et de développement de la biodiversité ;
- les EPCI dans le cadre de l'élaboration des PLUi et de leur politique de reconquête de la biodiversité et plus généralement en leur qualité de chef de file des PCAET pour les acteurs volontaires

- la Chambre d'Agriculture de l'Isère par sa connaissance des enjeux agricoles du territoire, et sa fonction de lien entre les agriculteurs et ce plan à différentes phases de sa réalisation
- le Syndicat hydraulique Bièvre-Liers-Valloire pour sa gestion de bassins susceptibles d'être valorisés pour le plan de conservation, et sa connaissance des enjeux du territoire, entre autre par son rôle de coordinateur du Contrat Vert et Bleu Bièvre-Valloire

Cette convention a pour objet de définir le cadre de la coopération des acteurs concernés pour préserver le capital local de biodiversité et le valoriser en tant que ressource. La démarche suivie se veut conforme aux stratégies territoriales en cours liées à l'élaboration des PLUi de certaines EPCI et aux actions du contrat Vert et Bleu Bièvre.

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

L'ensemble des partenaires désire engager une démarche coordonnée pour préserver les espèces patrimoniales.

il est souhaité pour cela constituer un document de référence dont la rédaction sera partagée, synthétisant l'ensemble des informations connues pour chacune des cinq espèces considérées. Ce document inclura une cartographie identifiant les zones auxquelles ces espèces sont inféodées.

Ces zones auront vocation à bénéficier de mesures de gestion propices à la préservation de ces espèces : ce faisant, elles pourront utilement bénéficier de mesures compensatoires auxquels des porteurs de projets sont astreints par la loi.

Le document facilitera la mise en regard des besoins de protection des espèces visées et des besoins des aménageurs.

Ainsi, le plan de conservation concourt :

- à localiser les mesures compensatoires en amont des aménagements et les rendre les plus efficaces possibles
- à limiter l'impact des mesures compensatoires sur le foncier agricole afin d'assurer et pérenniser l'activité agricole du secteur
- à mettre en œuvre des mesures de gestion, y compris dans le cadre de compensations
- à faciliter et à raccourcir la durée de montage des dossiers des investisseurs soumis à mesures compensatoires en ciblant par anticipation les zones de mesures compensatoires
- à réduire le coût d'administration de ces dossiers pour les administrations d'autorité
- à orienter des financements pour des actions territoriales locales
- à inscrire durablement les objectifs identifiés pour mieux en assurer la prise en compte dans le temps.

Ce plan est mis en place à réglementation constante : il ne crée pas d'obligations supplémentaires ; il facilite la mise en œuvre.

Ce plan, qui n'aura **pas de portée réglementaire**, sera soumis à la validation du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN). Son intérêt a été souligné en amont du projet lors d'une série de rencontres avec les principaux acteurs de la plaine de Bièvre et du Liers, et il a été validé par l'ensemble des signataires de cette convention.

La présente convention a pour objets :

- de définir les relations entre l'ensemble des partenaires pour élaborer ce document,
- de définir le rôle et les engagements communs de ces partenaires ainsi que leurs engagements spécifiques.

## **ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION ET PHASAGE DU PROJET**

La convention s'applique sur le **périmètre** de la plaine de Bièvre et du Liers, soit 41 communes (cf. annexe 1).

Une **première phase** se déroulera sur 13 mois. Elle comprendra un diagnostic de territoire (contexte, analyse des espèces, évaluation des impacts de l'urbanisation (SCOT, PLUI, PLH, Schéma carrière...) et des dispositifs de préservation de la biodiversité (CVB Bièvre, MAEC, petits sites naturels départementaux, ...) sur les populations existantes ainsi que des propositions d'actions et de gestion du plan de conservation. Elle conduira à la livraison d'une première version du plan local de sauvegarde dans ses grands principes.

Une **deuxième phase** portera principalement sur un travail important d'inventaire foncier de sites d'accueil existants et potentiels qui permettra d'élaborer des propositions de scénarios opérationnels selon une analyse multicritère (biologie, foncier, financier, faisabilité technique) en vue d'assurer un maintien durable de ces espèces et de leurs habitats sur la plaine. Ces scénarios seront validés par l'État et les acteurs impliqués du plan de conservation (phasage, mode opérationnel, financement, charte et mode de participation...).

Pendant l'ensemble de ces étapes, un lien sera fait entre les PLUi en cours d'élaboration (PADD, zonage) et ce plan. Les enjeux agricoles seront également pris en compte, en concertation avec la Chambre d'Agriculture. Celle-ci sera notamment consultée sur l'ensemble des terrains susceptibles d'accueillir de la compensation.

## **ARTICLE 3 : PILOTAGE DE LA CONVENTION ET GOUVERNANCE**

La LPO Isère est l'interlocuteur privilégié de ce plan de conservation : sous la responsabilité de Jean-Marc Taupiac, directeur de la LPO Isère, le projet sera conduit par : Hervé Coffre, chargé d'études faune et Audrey Démurgé, chargée de mission trame verte et bleue à la LPO Isère.

Cette démarche est soutenue par la DREAL et le Département de l'Isère qui font partie du comité technique.

Le **comité de pilotage** (COPIL) est composé des signataires de la présente convention et des partenaires du projet que sont l'Agence d'urbanisme de la région urbaine grenobloise (AURG) et la Fédération départementale des Chasseurs (FDCI).

**Trois étapes de validation par le COPIL sont prévues :**

- **validation de la démarche et partage des premiers éléments du diagnostic (octobre 2017)**
- **validation des orientations stratégiques (fin 1<sup>er</sup> trimestre 2018)**
- **validation du plan (fin second semestre 2018).**

Les **signataires** de la convention s'engagent à

- participer et suivre les étapes du projet (COPIL et validations)
- apporter les informations nécessaires (les politiques d'aménagement qui vont être menées sur le territoire dans un premier temps, une aide pour la phase de recherche de foncier

dans un second temps)

- définir un principal interlocuteur
- communiquer auprès des différents porteurs de projets sur leur territoire
- mettre à disposition de la LPO Isère, l'ensemble des documents susceptible d'aider à la cartographie des zones d'aménagement futures et au diagnostic des sites de compensation des espèces patrimoniales et tout autres éléments qu'ils jugeront utiles en lien avec la démarche.

**Les partenaires** de la convention pourront être sollicités à différentes étapes du plan pour leur connaissance du territoire et des acteurs y évoluant. Ils seront invités aux réunions de travail.

Signataires comme partenaires reçoivent des retours d'informations et bénéficient de la valorisation de cette action.

#### **ARTICLE 4**

La propriété intellectuelle de ce plan appartient à tous les signataires de cette présente convention. Lorsqu'il la phase 1 et 2 du plan auront été validées par chacun des partenaires, il sera considéré comme achevé et communicable au public.

#### **ARTICLE 5 : DATE D'EFFET - DUREE - RENOUELEMENT DE LA CONVENTION**

La présente convention est établie pour une durée de deux ans à compter de sa signature.

#### **ARTICLE 6 : ENREGISTREMENT**

Les parties se dispensent mutuellement de l'enregistrement, en sorte que si l'une d'elles venait à présenter l'acte à cette formalité, elle en supporterait seule les droits et frais.

Fait à Grenoble, le 13/09/2017

La LPO Isère,  
Madame Catherine GIRAUD  
Présidente

*C. Giraud*  
Le Département de l'Isère,  
Monsieur Jean-Pierre BARBIER  
Président



Ligue pour la Protection des Oiseaux  
Délégation Isère  
5, place Bir Hakem • 38000 GRENOBLE  
Tél. 04 76 51 78 03 • Fax 04 76 51 24 66  
isere@lpo.fr



La DREAL Auvergne Rhône-Alpes  
Madame Françoise NOARS  
Directrice régionale Eau,  
Hydroélectricité et Nature,

*Christophe Deblanc*  
Christophe DEBLANC

La Chambre d'Agriculture de l'Isère,  
Monsieur Jean-Claude DARLET  
Président

L'UNICEM Auvergne-Rhône-Alpes,  
Monsieur Alain BOISSELOIN  
Président

La Communauté de Communes de Bièvre-Isère,  
Docteur Yannick NEUDER  
Président



La Communauté de Communes de Beaurepaire,  
Monsieur Christian NUCCI  
Président



La Communauté de Communes de Bièvre-Est,  
Monsieur Didier RAMBAUD  
Président

*le 16/09/17*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
de BIEVRE EST  
Parc d'Activités Bièvre Dauphine  
1352, rue Augustin Blanchet  
38690 COLOMBE  
Tél. 04 76 06 10 94 - Fax 04 76 06 40 98

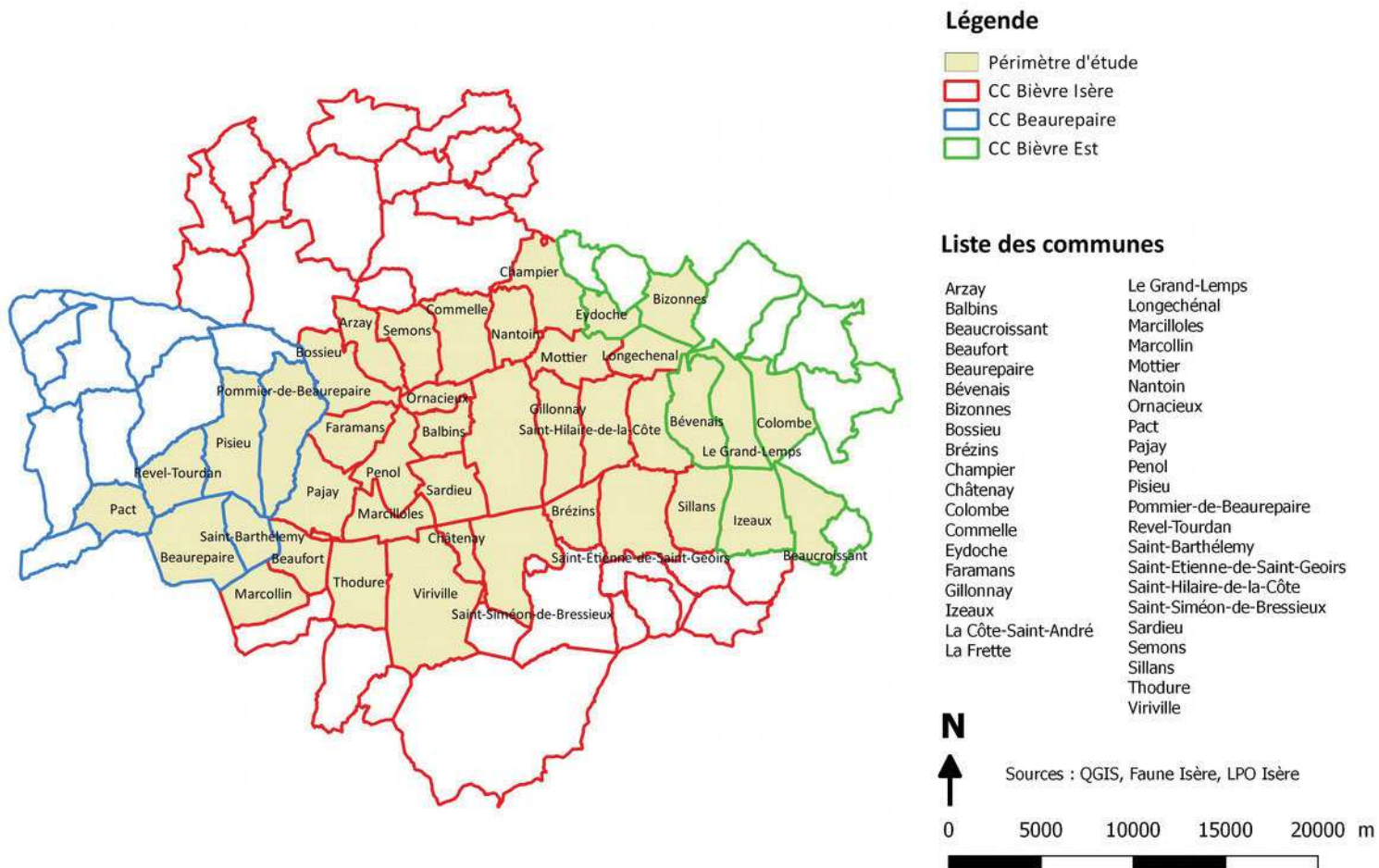
Le Syndicat hydraulique Bièvre-Liers-Valloire,  
Monsieur Philippe MIGNOT  
Présidente





## ANNEXE 1 :

### Périmètre d'étude du plan de conservation des espèces patrimoniales dans la Bièvre





# **Annexe 3**





## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 MARS 2021

### Objet : Adhésion de principe au plan local de conservation des espèces patrimoniales en plaine de Bièvre et du Liers

Nomenclature : 9.1

Nombre de conseillers délégués communautaires en exercice : 42

Nombre de conseillers délégués communautaires présents : 35

Nombre de conseillers délégués communautaires ayant donné pouvoir : 7

Prendent part au vote : 42

**TITULAIRES PRÉSENTS** : Mmes et MM. Alexandre COULLOMB, Jérôme CROCE, Christine MICHALLET, Anne ROBERT, Émilie SYLVESTRE, Antoine REBOUL, Christiane CARNEIRO, Christophe FAYOLLE, Pierre CARON, René GALLIFET, Serge COTTAZ, Yves JAYET, Marie-Pierre BARANI, Pierre BOZON, Philippe CHARLETY, Michelle ORTUNO, Martine JACQUIN, Aude DAUPHANT, Roger VALTAT, Philippe GLANDU, Cyrille MADINIER, Anne-Marie BRUN-BUISSON, Cyril MANGUIN, Evelyne RODRIGUEZ, Géraldine BARDIN-RABATEL, Agnès BOULLY-FELIX, Lydie MONNET, Pascale PRUVOST, Gilles RULLIÈRE, Ingrid SANFILIPPO, Amélie GIRERD, Alain IDELON, Dominique ROYBON, Nathalie WILT, Joëlle ANGLEREAUX.

#### TITULAIRES ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR

Dominique PALLIER a donné pouvoir à Jérôme CROCE

Anne ROBERT a donné pouvoir à Alexandre COULLOMB

Pascal GERBERT-GAILLARD a donné pouvoir à Anne-Marie BRUN-BUISSON

Suzanne SEGUI a donné pouvoir à Nathalie WILT

Bruno CORONINI a donné pouvoir à Amélie GIRERD

André UGNON a donné pouvoir à Jacques GACON

Christine PROVOOST a donné pouvoir à Pierre CARON

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Madame Anne-Marie BRUN-BUISSON

**CONVOCATION** : envoyée et affichée au siège de la communauté de communes de Bièvre Est le 2 mars 2021

- Vu le projet de territoire de 2020-2030 ;
- Vu la présentation du Bureau communautaire du 2 février 2020 ;
- Considérant que le principe d'adhésion au Plan Local de Conservations (PLC) des espèces patrimoniales en plaine de Bièvre et du Liers concourt à la facilitation de la mise en oeuvre des projets privés et publics permettant d'atteindre les objectifs du territoire ;

La LPO (Ligue de Protection des Oiseaux) missionnée par le Département de L'Isère a mis en place un plan local de conservation des espèces patrimoniales (PLC) en plaine de Bièvre et du Liers, en concertation avec les communautés de communes de Bièvre Isère, Bièvre Est, entre Bièvre et Rhône, et Pays Voironnais, ainsi que le syndicat des carriers (UNICEM) du secteur.

Le plan local de conservation a comme stratégie, la préservation des espèces patrimoniales des plaines de Bièvre et du Liers sans frein au développement du territoire. Cette stratégie comporte six objectifs principaux :

- Conseiller pour la bonne prise en compte des espèces ;
- Sécuriser le foncier à enjeux prioritaires ;
- Gérer les milieux naturels à enjeux pour ces espèces ;
- Intervenir d'urgence sur des individus en danger ;
- Animer et communiquer sur le plan de manière collective et partagée ;
- Suivre et évaluer le plan.

Pour répondre à ces objectifs, trois buts sont fixés :

- Créer des zonages des enjeux pour les 5 espèces concernées ;
- Recenser et préciser des mesures compensatoires favorables et efficaces pour les espèces cibles dans un "catalogue de mesures compensatoires" ;
- Réaliser en parallèle des actions de protection des milieux favorables aux espèces et de sauvegarde des nichées et des pontes qui permettront d'assurer une cohérence de préservation des cinq



espèces ciblées par le plan, et donc une plus grande efficacité des mesures du plan. Il s'agit du "programme d'actions d'accompagnement".

Ces éléments serviront à l'évitement et à la compensation de ces espèces dans le cadre d'aménagements.

Cette année 2021, la LPO travaille à la calibration financière liée aux aménagements permanents et temporaires, la sécurisation des fonds collectés, la convention et charte du Plan.

De nombreux projets privés ou publics d'aménagement situés sur les communes du territoire de Bièvre Est peuvent être concernés au titre du Code de l'Environnement et devront faire l'objet d'études d'impacts. L'adhésion de Bièvre Est au PLC permettra de mettre en œuvre des mesures de compensations pertinentes afin de diminuer le ratio des compensations environnementales. Cela permet donc une meilleure viabilité des projets, tout en respectant ces espèces et en limitant l'impact sur les surfaces agricoles.

Aujourd'hui, un positionnement politique sur l'adhésion de principe ou non au PLC est nécessaire. En effet, dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale du projet d'aménagement du Parc d'Activités industriel Bièvre Dauphine 3 sur la commune d'Apprieu d'environ 20ha, Bièvre Est doit présenter les compensations environnementales liées à ce projet au service de l'État.

Ces compensations environnementales sont de l'ordre d'environ 20 ha. En adhérant de principe au PLC, dans l'attente de la définition des modalités d'adhésion de cette année, les compensations environnementales diminueraient à environ 6ha.

Au vu de la complexité à trouver des propriétaires et des exploitants agricoles volontaires pour mettre en œuvre ces compensations dans la plaine de la Bièvre. Il est proposé l'adhésion de principe de Bièvre Est au PLC afin de sécuriser l'obtention de l'autorisation environnementale du Parc d'activités Bièvre Dauphine 3, et ainsi répondre à l'enjeu n°2 du projet de territoire 2020-2030 : développer l'emploi sur le territoire.

Il est proposé au conseil communautaire :

- De valider le principe d'adhésion de Bièvre Est au Plan Local de Conservation des espaces patrimoniaux Bièvre Liers ;
- De dire que l'adhésion définitive sera soumise au Conseil communautaire dès les modalités juridiques et financières finalisées ;
- D'autoriser et mandater le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches et signer tous les documents de nature à exécuter la présente délibération.

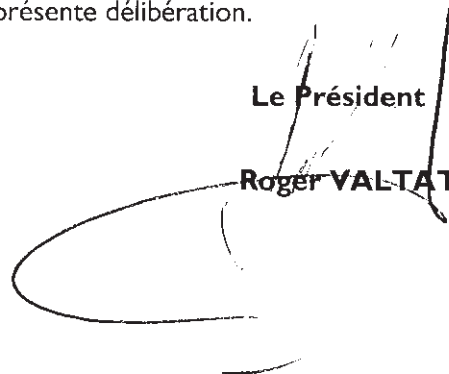
Le conseil communautaire, après avoir délibéré à l'unanimité, décide :

- De valider le principe d'adhésion de Bièvre Est au Plan Local de Conservation des espaces patrimoniaux Bièvre Liers ;
- De dire que l'adhésion définitive sera soumise au conseil communautaire dès les modalités juridiques et financières finalisées ;
- D'autoriser et mandater le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches et signer tous les documents de nature à exécuter la présente délibération.

*Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.  
Colombe, le 8 mars 2021  
Au registre ont signé tous les membres présents.  
Pour copie certifiée conforme et exécutoire.*

**Le Président**

**Roger VALTAT**



# **Annexe 4**





Parc d'activités Bièvre Dauphine  
1352 rue Augustin Blanchet - 38690 Colombe  
T : 04 76 06 10 94 - F : 04 76 06 40 98  
www.bievre-est.fr - contact@cc-bievre-est.fr

**SCoT Région Urbaine Grenobloise**  
Monsieur le Président  
21 rue Lesdiguières  
**38 000 Grenoble**

Affaire suivie par :  
Sophie DUPARD  
Directrice Pôle Développement économique  
sophie.dupard@cc-bievre-est.fr

*Compte AR n° 14 165 945 03098*

Colombe, 06/04/2020

**Objet :** Evolution du périmètre de développement des espaces à long terme sur Bièvre Est  
Cas de l'espace économique Bièvre Dauphine – Apprieu - Colombe

P.J. : plan de l'espace économique Bièvre Dauphine  
parcellaire du projet d'extension  
plan du projet d'extension

Monsieur le Président,

L'espace économique Bièvre Dauphine se développe au niveau du diffuseur n°9 de l'A48 sur les communes de Rives, Apprieu et Colombe. Il est reconnu d'intérêt stratégique à l'échelle de la Région Urbaine Grenobloise.

Afin de pouvoir proposer aux entreprises du foncier pour leur implantation et développement et ainsi créer de l'emploi sur le territoire, Bièvre Est a lancé en 2017 l'étude environnementale pour l'aménagement de la tranche 3 du parc d'activités industriel Bièvre Dauphine. Cette extension est prévue dans la continuité sud de la tranche 2, en fin de commercialisation, et au nord du parc photovoltaïque sur la commune d'Apprieu.

Comme pour l'élaboration de son PLUi, les élus de Bièvre Est ont souhaité un aménagement durable et équilibré pour et à l'échelle du territoire.

Les études environnementales, agricoles et foncières, ainsi que les différentes rencontres avec les associations environnementales ont conduit les élus de Bièvre Est à d'abord « Éviter » notamment en réduisant le périmètre d'aménagement de cette 3ème et dernière tranche du parc d'activités Bièvre Dauphine :

- de 43 ha initialement autorisés par le SCOT et le PLU d'Apprieu est classé AUI
- à 29 ha en deux phases :
  - La première en zone de 19,5 ha est classée AUI au PLUi.
  - La seconde de 9,5 ha en zone A. Elle s'ouvrira à l'urbanisation selon les règles et lois en vigueur à moyen terme : protocole de recharges foncières économiques défini par le SCOT, zéro artificialisation, etc.

Je vous sollicite afin que l'évolution de ces périmètres d'aménagement soient transcrits sur la carte des espaces potentiels de développement à long terme.

Je vous joins à cet effet le parcellaire de l'emprise du projet ainsi qu'un plan. Les parcelles à l'est et au sud sont à retirer des espaces potentiels de développement à long terme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Roger VALTAT

Copie : - Pays Voironnais – Président – 40 rue Mainsieux - cs 80363 - 38516 Voiron cedex  
- Maire d'Apprieu  
- Bièvre Est – Vice-Président à l'Aménagement du territoire

# **Annexe 5**







## ANNEXE 5 : Foncier des secteurs évités – Mesures E3 et E4

| Section      | N° parcelle | Contenance cadastrale en m <sup>2</sup> | Surface PLU évitée en m <sup>2</sup> |
|--------------|-------------|---|--------------------------------------|
| AN           | 20          | 9180                                    | 852                                  |
| AN           | 21          | 757                                     | 523                                  |
| AN           | 22          | 432                                     | 432                                  |
| AN           | 23          | 3950                                    | 1607                                 |
| AN           | 25          | 774                                     | 774                                  |
| AN           | 28          | 643                                     | 643                                  |
| AN           | 29          | 512                                     | 512                                  |
| AN           | 30          | 4020                                    | 4020                                 |
| AN           | 31          | 6056                                    | 6056                                 |
| AN           | 32          | 2752                                    | 2752                                 |
| AN           | 33          | 1488                                    | 1488                                 |
| AN           | 34          | 3213                                    | 3213                                 |
| AN           | 35          | 4576                                    | 4576                                 |
| AN           | 36          | 381                                     | 381                                  |
| AN           | 191         | 9433                                    | 9433                                 |
| AN           | 192         | 2400                                    | 2400                                 |
| AN           | 193         | 7280                                    | 3867                                 |
| AN           | 194         | 2650                                    | 2650                                 |
| AN           | 195         | 7755                                    | 7755                                 |
| AN           | 202         | 5282                                    | 3348                                 |
| AN           | 205         | 12310                                   | 12310                                |
| AN           | 206         | 4636                                    | 4631                                 |
| AN           | 207         | 5250                                    | 3549                                 |
| AN           | 208         | 3504                                    | 1511                                 |
| AN           | 210         | 3588                                    | 257                                  |
| AN           | 243         | 7062                                    | 7062                                 |
| AN           | 244         | 3558                                    | 3558                                 |
| AN           | 245         | 5685                                    | 5685                                 |
| AN           | 246         | 5646                                    | 5646                                 |
| AN           | 247         | 14326                                   | 14326                                |
| AN           | 281         | 31787                                   | 21984                                |
| AN           | 283         | 2495                                    | 2495                                 |
| AN           | 284         | 4149                                    | 4149                                 |
| AN           | 285         | 5942                                    | 5942                                 |
| AN           | 353         | 511                                     | 36                                   |
| AN           | 354         | 5522                                    | 4504                                 |
| <b>TOTAL</b> |             |   | <b>15 4928</b>                       |

ETUDE FAISABILITE  
BIEVRE DAUPHINE III

ETUDE DE FAISABILITE

VUE EN PLAN  
DES AMÉNAGEMENTS  
Au 1/1 000



| Document n° | Date         | MODIFICATIONS   |
|-------------|--------------|---|
| 186-37      |              |   |
| Plan n°1    | E 05/06/2018 | Mise pour suite à l'urbanisme (U) 2018/011 (voies & Mairie 33 289) - 05/06/2018 |
| Date:       | F 08/06/2018 | Mise pour suite à l'urbanisme (U) 2018/011 (voies & Mairie 33 289) - 08/06/2018 |
| Echelle:    | G 30/07/2018 | Mise pour suite à l'urbanisme (U) 2018/011 (voies & Mairie 33 289) - 30/07/2018 |
| 1/1 000     | H 02/08/2018 | Mise pour suite à l'urbanisme (U) 2018/011 (voies & Mairie 33 289) - 02/08/2018 |
| Chargé par: |              |   |
| CA:         |              |   |
| Notes:      |              |   |

Bureau d'études techniques - Centre Parc de Promartin  
137 Rue Miravalles - 38430 BIEVREST  
Tel : 04 76 33 76 34 - Fax : 04 76 33 07 14  
Email : alpes@alpesetudes.fr

LEGENDE VOIRIE

- Repère
- Bordure P1
- Bordure T2
- Voie
- Trottoir
- Voie modes actifs (Pédon - Cyclés)
- Réserve
- Béton désactivé
- Cheminement stabilisé mécaniquement
- Zone enherbée / Plantations
- Zone plantée arborée
- Emprise parcelle
- Emprise constructible
- Parcelle réservée pour possible bassin
- Entrée lot
- Arbre remarquable à cavité à conserver

| Lot    | Terrain | Constructible |     |
|--------|---------|---------------|-----|
| 1      | 10347   | 8451          | 82% |
| 2      | 10713   | 8742          | 82% |
| 3      | 11116   | 9060          | 82% |
| 4      | 11220   | 9145          | 82% |
| 5      | 2480    | 1562          | 63% |
| 6      | 1770    | 1005          | 57% |
| 7      | 1897    | 1110          | 59% |
| 8      | 5335    | 3930          | 74% |
| 9      | 5462    | 4044          | 74% |
| 10     | 4836    | 3468          | 72% |
| 11     | 2742    | 1717          | 63% |
| 12     | 1177    | 519           | 44% |
| 13     | 1419    | 760           | 54% |
| 14     | 2525    | 1535          | 61% |
| 15     | 1073    | 446           | 42% |
| 16     | 1315    | 688           | 52% |
| 17     | 5666    | 4203          | 74% |
| 18     | 5538    | 4103          | 74% |
| 19     | 4853    | 3512          | 72% |
| 20     | 1695    | 950           | 56% |
| 21     | 1728    | 985           | 57% |
| 22     | 1500    | 817           | 54% |
| 23     | 1287    | 622           | 52% |
| 24     | 2581    | 1634          | 63% |
| 25     | 4155    | 2958          | 71% |
| 26     | 5193    | 3816          | 73% |
| 27     | 5190    | 3776          | 73% |
| 28     | 6535    | 4975          | 76% |
| 29     | 12617   | 10417         | 83% |
| 30     | 11500   | 9306          | 81% |
| 31     | 2635    | 1695          | 64% |
| 32     | 2443    | 1556          | 64% |
| 33     | 3612    | 2444          | 68% |
| 34     | 2702    | 1737          | 64% |
| 35     | 2531    | 1608          | 64% |
| 36     | 7212    | 2453          | 34% |
| 37     | 2820    | 1832          | 65% |
| 38     | 2514    | 1560          | 62% |
| 39     | 3600    | 3474          | 97% |
| 40     | 2851    | 1870          | 66% |
| 41     | 2536    | 1603          | 63% |
| 42     | 3600    | 2489          | 69% |
| 43     | 4560    | 3256          | 71% |
| 44     | 4600    | 3278          | 71% |
| 45     | 6782    | 5157          | 76% |
| Bassin | 5474    |               |     |
| Total  | 202315  | 143395        | 71% |

|                              |        |      |
|------------------------------|--------|------|
| Surface bâtiment             | 288335 | 100% |
| Total parcelle               | 202315 | 70%  |
| Total constructible          | 143395 | 50%  |
| Surface espace vert          | 61186  | 21%  |
| Surface piste cycle - piéton | 6037   | 2%   |
| Surface voirie               | 19797  | 7%   |
| Total                        | 288335 | 100% |

Surface vendue  
Surface constructibles



COMMUNE DE COLOMBE

COMMUNE D'APPRIEU  
COMMUNE DE RIVES

# **Annexe 6**







# PROJET

## **Cahier des Charges de Cession des Lots**

### **Parc d'Activités industriel Bièvre Dauphine 3**

### **Commune d'Apprieu**

Conformément à l'article L311-6 Code de l'Urbanisme, le cahier des charges de cession des lots fait l'objet d'une délibération pour être applicable. Cette délibération intervient au moment du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté.

Le projet définitif de cahier des charges de cessions des lots (et prescriptions architecturales, paysagères et environnementales) sera soumis à avis favorable de la DREAL avant délibération en conseil communautaire.

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER..... | 3  |
| ARTICLE 1 - PREAMBULE .....   | 3  |
| ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION.....  | 4  |
| ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION.....   | 4  |
| ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....   | 5  |
| ARTICLE 5 - INOBSERVATION DES PRESCRIPTIONS.....  | 5  |
| ARTICLE 6 - VENTE ET LOCATION DES TERRAINS CEDES.....   | 7  |
| ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L' AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX.....                        | 8  |
| TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX.....                 | 9  |
| ARTICLE 8 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES .....   | 9  |
| ARTICLE 9 - CONTRAINTES URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES .....  | 9  |
| ARTICLE 10 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS.....  | 9  |
| ARTICLE 11 - DESSERTE DES LOTS - TRAVAUX REALISES PAR "LE VENDEUR" .....  | 12 |
| ARTICLE 12 - RACCORDEMENT DES LOTS - TRAVAUX REALISES PAR L'ACQUEREUR.....  | 13 |
| ARTICLE 13 - COORDINATION DES TRAVAUX .....   | 16 |
| ARTICLE 14 - DEROULEMENT DU CHANTIER.....   | 17 |
| ARTICLE 15 - RECOLEMENT DES OUVRAGES .....  | 17 |
| ARTICLE 16 - LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES .....   | 17 |
| TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS .....                       | 19 |
| ARTICLE 17 - SERVITUDES .....   | 19 |
| ARTICLE 18 - PUBLICITE - ENSEIGNES.....   | 19 |
| ARTICLE 19 - CLÔTURES .....   | 20 |
| ARTICLE 20 - BOITE AUX LETTRES.....   | 20 |
| ARTICLE 21 - AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS .....   | 21 |
| ARTICLE 22 - TENUE DU LOT.....  | 22 |
| ARTICLE 23- ASSURANCES.....   | 22 |
| ARTICLE 24 - INSERTION ET NULLITE .....   | 22 |
| ARTICLE 25 - MODIFICATIONS .....  | 22 |

## **TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER**

### **ARTICLE 1 - PREAMBULE**

#### **a) Contexte et objet**

La communauté de communes de Bièvre Est regroupe 14 communes membres, dont celle d'Apprieu. Dans le cadre de sa compétence "développement économique" et sous l'influence des besoins des entreprises locales, régionales, nationales, et internationales en matière de besoin de terrains viabilisés, la collectivité, pour maintenir une activité économique dynamique sur son territoire, aménage des zones d'activités. L'aménagement du parc d'activités (PA) "Bièvre Dauphine" sur les communes de Colombe, Apprieu et Rives, s'inscrit dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise comme un des points stratégiques pour le développement économique de l'Isère. Situé à la sortie de l'autoroute A48, ce parc d'activités a été pensé pour accueillir industriels, services aux entreprises et logistiques dans les meilleures conditions, et leur offrir un panel de services complets, le tout à un prix bénéficiant des aides de la communauté de communes et de diverses collectivités.

#### **b) But du présent cahier des charges**

Le présent cahier des charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant

- au "Vendeur", que ce soit la Communauté de Communes de Bièvre Est (ci-après dénommée CCBE) ou acquéreur devenu vendeur,
- et à "l'Acquéreur" d'un ou de lots du parc d'activités "Bièvre Dauphine" sur la commune d'Apprieu.

La Communauté de Communes de Bièvre Est a délibéré le XX / XX / XXXX pour approuver le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), relative à l'extension du parc d'activités "Bièvre Dauphine 3", délibération affichée un mois à compter du XX/XX/XXXX en mairie d'Apprieu ainsi qu'au siège de la Communauté de communes de Bièvre Est.

L'arrêté préfectoral n°XXXXXXX a déclaré d'utilité publique cette ZAC.



### c) Contenu du cahier des charges

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le TITRE I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité. Elles préconisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie, et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- Le TITRE II définit les droits et obligations de la CCBE et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées au constructeur.
- Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec la CCBE. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages d'intérêts collectifs.

**Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la CCBE et chaque contractant.** Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées, par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux articles 1165 du Code Civil, exception faite des articles 6, 9 et 10.

**Le titre III s'impose à tous les propriétaires** et plus généralement à tous les utilisateurs des terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec la CCBE. Chacun de ses assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la CCBE déclarant à ce sujet, en tant que de besoins, stipuler au profit de chacun de ses assujettis.

## ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à l'entité publique ou privée ci-après dénommée "l'acquéreur", en vue de l'installation d'un établissement à usage de bureaux, de services, de production et d'équipements collectifs, conformément aux articles AUI BD du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Apprieu.

## ARTICLE 3 – DELAIS D'EXECUTION

### a) Obligations de "l'acquéreur"

"L'acquéreur" doit :

- Recueillir l'Avis favorable de l'Architecte Conseil de la CCBE et du service Développement économique.
- Déposer dans un délai de deux mois à dater de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, la demande de permis de construire, ou

avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.

- Avoir terminé les travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire/ou acte de vente ou des autres autorisations administratives en tenant lieu.

#### **b) Cas de la réalisation en plusieurs tranches successives**

Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, "l'acquéreur" présentera à la CCBE, dans un délai de trois mois à compter de l'acte de vente, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaire à la réalisation de chacune d'elles.

La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25 % de la surface de plancher totale du projet telle que définie dans l'acte de vente. Au terme de la réalisation du programme, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface de plancher totale définie.

Dans le cas contraire, la totalité du droit à bâtir non utilisée reviendra de plein droit à la CCBE. Les terrains non utilisés reviennent à la CCBE.

#### **c) Cas d'un "acquéreur" public**

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, et dans ce cas seulement, il s'engage à restituer les terrains à la CCBE, s'il n'a pas pu réaliser la première tranche de l'opération dans les délais ci-dessus indiqués, augmentés de six mois.

Par ailleurs, au cas où "l'acquéreur", collectivité ou établissement public, serait défaillant après la réalisation de cette première tranche, il s'engage à restituer à la CCBE la part des terrains non encore utilisée.

### **ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

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 un cas de force majeure.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public.

## ARTICLE 5 - INOBSERVATION DES PRESCRIPTIONS

### a) Inobservation des délais

Si les délais de réalisation des travaux définis à l'article 3 ne sont pas respectés, la CCBE mettra en demeure "l'acquéreur" de satisfaire à ses obligations, à son choix, dans un délai de trente jours à trois mois, suivant la nature de l'infraction.

Si passé ce délai, "l'acquéreur" n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la CCBE pourra, à son choix, le cas échéant, cumulativement :

- résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après ;
- recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 2/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 15% du prix de cession hors taxes.

### b) Inobservations des obligations

En cas d'inobservations des obligations à la charge de "l'acquéreur", par exemple en cas de construction partielle ou non conforme au projet agréée, et plus généralement en cas d'inexécution par "l'acquéreur" de l'une ou l'autre de ses obligations, la CCBE pourra à son choix, le cas échéant, cumulativement :

- percevoir une indemnité pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pouvant être inférieure à 5% du prix de cession ;
- résoudre la cession de plein droit, trois mois après la mise en demeure d'exécuter faite par acte extra-judiciaire.

"L'acquéreur" aura droit, 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 de cession, déduction faite des préjudices subis par la CCBE, à savoir :

- des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5% de la valeur de cession du terrain.
- le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de "l'acquéreur".

2\_ Si la résolution intervient après le commencement des travaux, la CCBE pourra à son choix, soit exiger la remise en son état d'origine du terrain, soit verser à l'acquéreur en sus de l'indemnité ci-dessus mentionnée, une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par l'acquéreur, par des travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CCBE étant l'Administration des Domaines, celui de "l'acquéreur" pouvant, si "l'acquéreur" ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête de la CCBE.

Tous les frais seront à la charge de "l'acquéreur".

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

3 \_ Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, si les délais définis dans l'article 3b ne sont pas respectés, la CCBE pourra mettre "l'acquéreur" en demeure de les réaliser dans les mêmes conditions que celles prévues pour la réalisation d'une première tranche.

Si "l'acquéreur" ne respecte pas ces nouveaux délais le droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit à la CCBE. Toutefois, la CCBE pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé à un tiers acquéreur agréé par la CCBE, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

## **ARTICLE 6 – VENTE ET LOCATION DES TERRAINS CEDES**

### **a) Vente des terrains et biens immobiliers**

"L'acquéreur" ne peut mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, ainsi que les bâtiments et les installations qui auront été édifiés sur ces terrains pendant un délai de 10 ans à dater de l'achèvement de la totalité des travaux sans en avoir TROIS MOIS à l'avance avisé la CCBE par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente serait consentie et le prix demandé.

La CCBE notifiera sa réponse dans les mêmes conditions et pourra, le cas échéant où le profil de l'acquéreur ne correspondrait pas au règlement et politique en vigueur, exiger, à son choix :

- que les biens lui soient rétrocédés ; le prix de la rétrocession sera alors fixé conformément à l'article 5 sans donner lieu à la déduction des préjudices subis.
- que les biens soient rétrocédés à un acquéreur agréé ou désigné par la CCBE ; la CCBE pourra exiger que le prix de cession soit fixé conformément à l'article 5, sans donner lieu à la déduction des préjudices subis.

Tout morcellement des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sans autorisation spéciale et expresse de la CCBE. Dans le cas où l'autorisation de morcellement est autorisée par la CCBE, les clauses du présent article s'appliquent. Les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

La CCBE (propriétaire de la voirie) se réserve le droit de déposer un permis d'aménager modificatif ayant pour but de subdiviser un ou plusieurs lots restant. En aucun cas les propriétaires des premiers lots ne pourront s'y opposer. Cet article sera stipulé lors de l'acte notarié d'achat de chacun des lots.

### **b) Location des terrains et biens immobiliers**

Aucune location des terrains cédés ou du bâti ne pourra être consentie tant qu'elle n'aura pas reçu l'affectation initiale prévue. "L'acquéreur" s'engage, en outre, à soumettre à la CCBE pour agrément tout candidat à la location, la CCBE disposant d'un délai d'un mois pour notifier sa réponse.

### **c) Local accessoire à l'activité : habitation**

Les locaux accessoires à l'activité d'habitation sont interdites, sauf dérogation accordée par la CCBE, sur demande écrite avec justification de la part de

"l'acquéreur".

En cas d'acceptation, ces locaux accessoires respecteront les règles du PLUi seront intégralement incorporées au bâtiment (pas de terrasse, ni balcon, ni jardin) ces locaux sont liés à l'activité et ne pourront être dissociées du bâtiment lors de la vente.

Les clauses de nullité sont fixées à l'article 24.

## **ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX**

Dans un délai de 10 ans après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, "l'acquéreur" sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé la CCBE, par lettre recommandée avec accusé de réception, et obtenu son accord.

La CCBE dispose d'un délai de deux mois pour aviser "l'acquéreur" dans les mêmes conditions, en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement de la zone inscrite au PLUi d'Apprieu et dans le présent cahier des charges.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public. Toutefois, tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, "l'acquéreur" public s'engage à ne pas consentir, à quiconque, un droit même précaire sur les terrains, sans avoir au préalable, obtenu l'agrément de la CCBE.



## **TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX**

### **ARTICLE 8 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES**

Le document d'arpentage avec l'extrait cadastral et le bornage du terrain sera établi aux frais du "vendeur".

"L'acquéreur" pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, le procès-verbal de l'opération de bornage. "L'acquéreur" aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage. Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

Réimplantation des bornes disparues

### **ARTICLE 9 - CONTRAINTES URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

"L'acquéreur" respectera les obligations, restrictions, interdictions et toutes autres contraintes qui ressortent des documents suivants :

- Règlement de la zone inscrite au PLUi et OAP
- Cahier des charges de cession des lots,
- Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères

Les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

### **ARTICLE 10 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS**

La CCBE entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette politique comporte 4 étapes :

1. l'information préalable de "l'acquéreur",

2. la concertation au cours de l'élaboration du programme,
3. la validation du projet,
4. le contrôle de sa réalisation.

**a) Information préalable de "l'acquéreur" par "le vendeur"**

"Le vendeur" tiendra à la disposition de "l'acquéreur" :

- le règlement de la zone inscrite au PLUi
- le présent cahier des charges de cession des lots,
- les tracés en plan des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé,

En cas de vente des terrains cédés, ces documents sont disponibles auprès de la CCBE.

En outre les services de la CCBE se tiendront à la disposition de "l'acquéreur" pour lui apporter des renseignements sur son projet et son environnement :

- les réglementations en vigueur,
- les obligations liés aux autorisations environnementales et urbanistiques,
- l'état d'avancement des projets des lots riverains.

**b) Concertation jusqu'au compromis de vente**

"L'acquéreur" est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services de la CCBE.

Pour la signature de la convention, valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra :

- avoir recueilli l'avis favorable de l'architecte conseil, à défaut la vente sera conditionnée à cet effet
- remettre à la CCBE le programme des constructions envisagées, la description du ou des partis architecturaux envisagés, les besoins en réseaux divers, notamment les équipements d'infrastructures et principalement des fluides (questionnaire disponible à la CCBE).

**c) Validation du projet**

Pour la signature de l'acte de vente, le projet de "l'acquéreur" devra être avoir reçu un accord de permis de construire et devra respecter les prescriptions

notés dans l'arrête.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de la CCBE, "l'acquéreur" est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'arrêté d'urbanisme. Les délais prévus à l'article 3 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

En cas de modification du projet dans les 10 ans suivant la vente, "l'acquéreur" devra recevoir un avis de principe favorable de la CCBE avant dépôt du permis de construire. La CCBE pourra exiger le recueil de l'avis favorable de l'architecte conseil en cas de modification substantielle du projet.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de la CCBE, "l'acquéreur" est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'arrêté d'urbanisme. Les délais prévus à l'article 3 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

#### **d) Contrôle de la réalisation**

Au stade de la réalisation, "l'acquéreur" s'engage à exécuter les travaux en conformité avec son dossier permis.

Au cas où la conformité avec le dossier permis ne serait pas respectée, "l'acquéreur" jouit d'un délai de deux mois, après la mise en demeure par la CCBE, pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article 5.

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les sanctions prévues à l'article 5 ne sont pas applicables.

**Le contrôle effectué par la CCBE ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.**

Les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

### **ARTICLE 11 - DESSERTE DES LOTS - TRAVAUX REALISES PAR "LE VENDEUR"**

#### **a) Desserte provisoire**

La CCBE s'engage à mettre à la disposition de "l'acquéreur", au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (certificat de déclaration d'ouverture), à l'extérieur des limites du lot vendu, une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les amenées d'eau, d'électricité basse tension en permettant une alimentation satisfaisante du chantier, et ce en fonction des possibilités des équipements existants. Ces réseaux se situeront le long de la voie de desserte, soit entre celle-ci et la limite du terrain cédé, soit sur le côté opposé de cette voie.

Dans l'hypothèse où ceux-ci se situeraient sur le côté opposé de la voirie de desserte du terrain cédé la traversée de chaussée, les fourreaux et raccordements de chantier seront exécutés aux frais de "l'acquéreur". Ces travaux de raccordement devront respecter les dispositions arrêtées à l'article 12 ci-après. La remise en état de la chaussée fera de plus l'objet d'un contrôle technique approprié par la CCBE, qui pourra mettre en demeure de reprendre les malfaçons dans un délai d'un an.

#### **b) Desserte définitive**

La CCBE s'engage également, conformément aux besoins en réseaux de "l'acquéreur" à exécuter à l'extérieur des lots vendus, et dans les limites indiquées au paragraphe a) ci-dessus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, "l'acquéreur" est tenu de communiquer à la CCBE son planning général de travaux, au plus tard deux semaines avant le démarrage des travaux.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1- **La voirie** permettant l'accès au lot jusqu'en limite de propriété.

2- **Les réseaux divers** : la CCBE se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés. Les points de raccordement seront situés en limite de propriété, dans la mesure du possible, conformément aux besoins exprimés par "l'acquéreur" :

- **Assainissement (eaux usées)** : le réseau sera de type séparatif et sera conforme au règlement du gestionnaire d'assainissement.
- **Assainissement (eaux pluviales)** : "L'acquéreur" est tenu d'accepter l'écoulement des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur origine (ruissellement naturel ou apport des terrains voisins). Il mettra en œuvre les aménagements nécessaires, si besoin. Par ailleurs, "l'acquéreur" s'engage à respecter **les obligations du dossier "loi sur l'eau"** relatives à l'aménagement du parc d'activités (cf. PLUi et le dossier loi sur l'eau)
- **Alimentation en eau potable** : La CCBE réalise le réseau public d'alimentation en eau potable et la défense d'incendie public. L'entretien du réseau public et la distribution sont assurés par le gestionnaire de réseaux (cf. PLUi et règlement du gestionnaire).
- **Électricité** : La CCBE met en place un réseau d'alimentation électrique basse tension (400 V) en câble souterrain d'une puissance maximale de 119 KVA ou moins suivant les cas précisé à "l'acquéreur". Les travaux engendrés par une demande de puissance supérieure seront à la charge de "l'acquéreur".
- **Télécommunications** : La CCBE met en place un réseau de conduites multitubulaires qui permettra l'établissement d'un réseau de télécommunication. A charge pour l'acquéreur de s'assurer auprès du fournisseur en télécommunication de la compatibilité entre sa demande et l'offre de service.

- **Gaz** : Un réseau d'alimentation en gaz naturel (libre choix du fournisseur d'énergie) ou propane (le fournisseur est le distributeur d'énergie sur la commune) est disponible. Chaque « acquéreur » doit faire une demande auprès du gestionnaire de réseaux pour un raccordement.

## ARTICLE 12 - RACCORDEMENT DES LOTS – TRAVAUX REALISES PAR L'ACQUEREUR

### a) Obligations générales liées aux raccordements aux réseaux publics

1. Le raccordement aux réseaux publics implique pour "l'acquéreur" de se soumettre aux règles techniques, administratives et financières des gestionnaires et concessionnaires des réseaux publics concernés. Lorsque cela est possible, la position et les caractéristiques des entrées de lots, des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre "l'acquéreur", la CCBE et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans le parc d'activités.

Une seule entrée (sauf dérogation écrite) et un seul raccordement par lot et par réseau sont autorisés. Toutefois, en cas de division du lot (vente, location, etc.), "l'acquéreur" souhaitant plusieurs entrées et raccordements fera parvenir une demande motivée à la CCBE et aux gestionnaires concernés, une réponse écrite sera rendue dans un délai d'un mois. Les dépenses correspondantes seront à la charge de "l'acquéreur" sauf meilleur accord entre les parties.

"L'acquéreur" acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la CCBE et des services gestionnaires intéressés et sous leur contrôle.

D'une manière générale, la CCBE se tient à la disposition de l'architecte ou du bureau d'études chargé du projet de "l'acquéreur" pour organiser une réunion comprenant l'ensemble des concessionnaires, services et administrations concernés en matière de réseaux et lutte contre l'incendie.

2. Les branchements aux réseaux seront obligatoirement souterrains et seront, sauf dispositions particulières propres au concessionnaire, à la charge de "l'acquéreur". Si les nécessités le commandent, la CCBE pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de "l'acquéreur".
3. "L'acquéreur" sera soumis au régime des permissions de voirie, dont la demande écrite sera adressée à la Commune et à la CCBE pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation. Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. "L'acquéreur" sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.
4. "L'acquéreur" est astreint à la remise en état initial des voiries, trottoirs, sols, espaces verts, branchements ou tout autre aménagement public existants et ceci immédiatement après l'exécution des travaux. "L'acquéreur" prend à sa charge la mise à la cote des ouvrages suite à ses travaux. La remise en état fera l'objet d'un contrôle technique approprié par la CCBE, qui pourra mettre en demeure de reprendre les malfaçons dans un



délai d'un an.

## **b) Voirie - Circulation**

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, ainsi que leur traitement et les dispositions de détail s'y rapportant (seuils, protection des canalisations existantes sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc), doivent recevoir l'accord de la CCBE. Ces accès et voies devront être conformes au règlement du PLUi et au cahier des prescriptions, et notamment :

- avoir un accès en vis-à-vis (d'axe à axe),
- épouser au maximum le relief existant, dans le cas contraire, un réaménagement complet paysager sera réalisé,
- avoir une implantation au sol réduite,
- être le plus perméable possible (cf. cahier de prescriptions),
- pouvoir assurer la défense incendie,
- être uniquement délimités par des bordures béton normalisées.

## **c) Assainissement eaux usées**

Les branchements sur le réseau d'eaux usées public seront obligatoirement exécutés dans des regards de raccordement prévus à cet effet (situés en limite de lot), accessibles à tout contrôle.

Conformément au règlement du PLUi et du gestionnaire de réseaux :

- Les effluents de type domestiques ou industriels rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur et les conditions de rejet du gestionnaire de réseau. Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, "l'acquéreur" devra installer à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que des installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.
- Le gestionnaire de réseau peut par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de "l'acquéreur". Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public devront être collectés et évacués par des organismes spécialisés portés à la connaissance de la CCBE et du gestionnaire de réseau.
- "L'acquéreur" sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement suite à un rejet de sa part, d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

#### d) Assainissement eaux pluviales

Conformément au règlement du PLUi et du dossier loi sur l'eau :

- Les branchements sur le réseau d'eaux pluviales public seront obligatoirement exécutés dans des regards de raccordement prévus à cet effet (situés en limite de lot), accessibles à tout contrôle ou traités directement sur la parcelle si les règlements l'imposent.
- "L'acquéreur" s'engage à respecter **les obligations du dossier "loi sur l'eau"** relatives à l'aménagement du parc d'activités et à fournir les notes de calcul correspondantes.
- "L'acquéreur" dont l'activité est soumise à la loi sur les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) doit réaliser les prétraitements (ex : déshuilage / débouillage) imposés par la loi avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. "L'acquéreur" devra en informer le gestionnaire du réseau.

#### e) Alimentation en eau potable

Conformément au règlement du PLUi et du gestionnaire de réseaux :

- Le regard de comptage mis à disposition par la CCBE au profit de "l'acquéreur" en limite de propriété devra être équipé entièrement par le gestionnaire de réseau aux frais exclusifs de "l'acquéreur".
- Il appartient à "l'acquéreur" d'abaisser, à ses frais, la pression donnée par le réseau public si cette dernière s'avère trop importante. Inversement si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Ces surpresseurs puiseront l'eau dans une bache de disconnexion et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

#### f) Électricité

"L'acquéreur" supportera le coût de son raccordement au réseau dans les conditions fixées par son fournisseur d'énergie ainsi que les travaux engendrés par une demande de puissance supérieure à 119 kVA (cf. article 11) ou moins selon les cas. La puissance maximum fournie par la CCBE sera précisée dans les actes notariés.

#### g) Télécommunications

- Réseau téléphonique : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'opérateur de réseau et utilisera la chambre de raccordement prévue à cet effet située en limite de propriété.
- Autres liaisons de télécommunications : si "l'acquéreur" désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter l'ensemble des coûts nécessaires à son raccordement.

#### **h) Gaz**

Dans le cas d'un raccordement au réseau de gaz naturel, "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par son fournisseur d'énergie, ainsi que tout autre coût engendré.

Dans le cas d'un raccordement au réseau de gaz "propane" collectif (cuve collective), "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau fournisseur de l'équipement collectif, ainsi que tout autre coût engendré.

### **ARTICLE 13 - COORDINATION DES TRAVAUX**

#### **a) Besoins en réseaux**

Dès le début des négociations, et au plus tard à la passation de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra adresser par écrit à la CCBE ses besoins en réseaux. Toutes évolutions de ces besoins seront notifiées à la CCBE par "l'acquéreur". Le questionnaire de besoin en réseaux est annexé à la convention valant promesse de cession et d'acquisition et "l'acquéreur" s'engage ainsi à ne pas dépasser les puissances et débits donnés.

Si les besoins initialement prévus étaient dépassés par les besoins, les travaux engendrés seront à la charge de "l'acquéreur".

#### **b) Documents à transmettre à la CCBE**

Afin de coordonner au mieux les travaux, "l'acquéreur" s'engage à transmettre au plus tard 15 jours avant la date de démarrage du chantier, les documents suivants :

- Le planning prévisionnel des travaux
- le plan des dispositifs matériels de protection de la végétation existante à conserver.

"L'acquéreur" s'engage à diffuser à la CCBE les comptes rendus des réunions de chantier.

### **ARTICLE 14 - DEROULEMENT DU CHANTIER**

Durant la phase de chantier "l'acquéreur" s'engage :

- à assurer le libre accès permanent au chantier des représentants qualifiés de l'administration et de la CCBE,
- à obtenir l'accord des gestionnaires pour l'utilisation des voies et ouvrages (ex : voiries gérées par la CCBE) et à respecter toutes mesures de police

et d'entretien appropriées (nettoyage des voiries salies...),

- à réparer à sa charge les dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts et espaces naturels.

En cas de mise en demeure de faire, adressée par la CCBE et demeurée infructueuse, celle-ci fera directement exécuter, aux frais de "l'acquéreur", l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

## **ARTICLE 15 - RECOLEMENT DES OUVRAGES**

RAS

## **ARTICLE 16 - LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES**

« L'acquéreur » devra remettre à la CCBE, une liste qui sera annexée à l'acte de cession décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner. Elle précisera les moyens envisagés en vue de :

- lutter contre la pollution atmosphérique,
- lutter contre la pollution des eaux,
- réduire les nuisances dues au bruit de l'activité
  
- lutter contre toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations,

et ce, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

## **TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES**

### **COLLECTIFS**

#### **Éléments à intégrer au cahier des charges de cession des lots ou au cahier des prescriptions architecturales, paysagère et environnementales**

En cas d'évolution de la réglementation, "L'acquéreur" devra appliquer la prescriptions la plus contraignante entre la règle et le présent cahier.

#### **ARTICLE 17 - SERVITUDES**

"L'acquéreur" supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de la zone d'activités et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les décrets et lois concernant l'urbanisme et l'aménagement de la zone d'activités.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que la CCBE entendrait implanter sur le parc d'activités (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord de la CCBE.

"L'acquéreur" sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, "l'acquéreur" acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la CCBE et des services gestionnaires intéressés et sous leur contrôle.



## **ARTICLE 18 – LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

"L'acquéreur" devra respecter les prescriptions suivantes durant la phase de construction de son bâti afin de préserver la faune et la flore existante :

- décapage des sols aura lieu entre fin août et fin octobre
- nettoyage des roues et parties basses des véhicules avant entrée sur site pour limiter la propagation des espèces invasives comme la renouée, l'ambrosie
- nettoyage des roues des véhicules sortant du chantier pour limiter les boues et poussières sur les routes
- exclusion des terres potentiellement contaminées de semences d'espèces invasives
- ensemercer les surfaces remaniées avec un mélange herbacé robuste

## **ARTICLE 19 – LE BATI**

"L'acquéreur" devra respecter les réglementations en vigueur, notamment PLUi, code de la construction, et les prescriptions énoncées ci-avant et suivantes :

- implantation du bâti par rapport au parcellaire et au bâti voisins pour créer un ensemble cohérent et harmonieux
- le stockage respectera l'OAP et ne sera caché des vues depuis les espaces publics
- les matériaux seront durables dans le temps
- les teintes devront s'intégrer aux paysages lointains ; vert de gris, bleu de gris, gris, etc.
- la volumétrie des bâtis ou son habillage créera un rythme pour casser l'effet « hangar »
- la structure de la charpente sera dimensionnée de façon à pouvoir recevoir une installation photovoltaïque
- la toiture sera préférentiellement végétalisée pour concourir à une meilleure isolation thermique
- mise en place d'échelles à rongeurs dans les bassins de stockage des eaux pluviales
- obstruer les cavités par des grilles à maille large 5cm : tuyaux, cheminée, gouttière, etc.
- il est conseillé de mettre en place un verre visible avec un marquage de surface sur les vitres de taille importante. A défaut, il est obligatoire d'y apposer des autocollants pour limiter les collisions des oiseaux.
- Aménagement d'un abri ou local à vélos, trottinettes équipés de prises électriques

## **ARTICLE 20 – PUBLICITE – ENSEIGNES – ECLAIRAGE**

"L'acquéreur" se conformera au Règlement Public Local de la commune d'Apprieu. Il devra également respecter les prescriptions particulières suivantes :

Toute publicité sur le terrain est interdite. Les enseignes ou publicité concernant "l'acquéreur" doivent respecter le règlement local de publicité si existant et a minima les prescriptions suivantes :

- être intégré au bâti ou au muret technique en limite de propriété
- les enseignes lumineuses, les enseignes en toitures sont interdites.
- les oriflammes, drapeaux, banderoles, sont interdits. Ils peuvent être mise en place pour des événement temporaires, inauguration, portes ouvertes, location de bien. Les banderoles pour des biens à la location sont acceptées pour une durée maximum de 2 mois. Au delà, ils devront être retirés au moins 15 jours.

Une signalisation unique (lattes directionnelles et relais d'informations) des acquéreurs sera mise en place par et aux frais de la CCBE sur les voies desservant la zone d'activités.

L'éclairage privé sera réduit à son minimum réglementaire (normes accessibilités, norme limitant les nuisances lumineuses) en vigueur. A minima, il devra respecter les prescriptions suivantes :

- extinction des éclairage de 23h à 6h donnant sur les espaces agricoles ou arbustives (trames vertes)
- lumière jaune à orange, les lumières blanches ou bleue sont interdites
- l'éclairage sera orienté vers le sol et vers les surfaces aménagées (éviter les espaces verts, haies, etc.)

## ARTICLE 19 – CLÔTURES

Afin de préserver un cadre visuel agréable et permette une libre circulation de la faune, "l'acquéreur" privilégiera les alternatives aux clôtures, telles que la mise en oeuvre de merlons, les fossés permettant de limiter la pénétration des véhicules. Ces aménagements peuvent être doublés de haies arbustives denses composées d'essences locales et défensives.

En cas de nécessité de clôtures, celles-ci respecteront les consignes données par les règlement d'urbanisme et les dispositions suivantes :

- les clotures seront implantées en recul interne des haies bordant les limites de propriété, l'acquéreur autorise la CCBE ou son prestataire à accéder sur son site pour entretenir la haie publique. En cas de refus, l'entretien se fera selon les prescriptions de la CCBE.
- les clotures seront implantées avec un espacement de 20 cm par rapport au sol fini
- les mailles de la grille seront rectangulaire de type « belaert » et de minimum 5 cm
- dans la mesures du possible les clôtures délimiteront les espaces aménagés. Les espaces verts seront préférentiellement ouverts pour conserver une continuité paysagère et environnementale.

Sont interdits :

- les sous-bassements de quelque nature que ce soit (murets...),
- matériaux de type canisse, films plastiques, onduline, palissades, béton, bois.

## ARTICLE 20 – BOITE AUX LETTRES

Dans le cas d'un regroupement des boîtes aux lettres, réalisé et mis à votre disposition par la CCBE, "l'acquéreur" s'engage à :

- utiliser cette seule boîte aux lettres qui lui est attribuée,
- signaler sur la boîte aux lettres : le n° et le nom de ou des entreprises (Sarl, Sci....) voir le nom du locataire de logement de fonction,
- ne pas implanter de boîte aux lettres privée sur son lot

En cas de non regroupement, les boîtes aux lettres mises en place par "l'acquéreur" respecteront les prescriptions suivantes :

- intégrées dans le muret technique ou de la teinte de la cloture,
- modèle standard conforme à la norme de La Poste (norme NF – D27 – 405),
- l'implantation de la boîte se fera en limite de propriété au plus proche de la voirie pour en faciliter l'accès,
- hauteur d'implantation préconisée entre 0,9m et 1,4m par rapport au sol
- signaler sur la boîte aux lettres : le n° et le nom de ou des entreprises (Sarl, Sci....) voir le nom de l'occupant de logement de fonction.

## **ARTICLE 21 - AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS**

Conformément au règlement du PLUi, au cahier des prescriptions et aux prescriptions suivantes, "l'acquéreur" réalisera son projet.

### **a) Conservation de la végétation existante**

Aucun arbre de force supérieure à 18 cm, ni aucune haie dite remarquable, ni aucune haie publique ou périphérique (frange paysagère est et sud), ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite de la CCBE. Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par la CCBE concernant l'essence, la taille et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par la CCBE.

Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon de 3 mètres autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

La végétation arbustive ne pourra être débroussaillée que dans un périmètre restreint autour du chantier. Ce périmètre sera défini par la CCBE en fonction du plan de mise en oeuvre du chantier.

### **b) Utilisation des sols**

Aucun stockage de matériaux de quelque nature qu'il soit sur le lot cédé ou parcelle avoisinante, n'est autorisé sauf dérogation de la CCBE. Seul le stockage provisoire durant les travaux sur le lot est permis.

Les emprunts de matériaux du sous-sol sont autorisés sous réserve du respect des règlements en vigueur. Les matériaux empruntés doivent être exclusivement utilisés sur le terrain. Aucun export de matériaux du sous-sol n'est autorisé. Les emprunts ne pourront être réalisés à moins de 4m de l'accotement de la voirie ou de 2 m de l'accotement d'un trottoir.

### **c) Aménagement des espaces verts**

Afin de préserver le cadre de vie et de travail du territoire, "l'acquéreur" s'engage à aménager de manière durable ces espaces verts. L'aménagement devra au minimum respecter les prescriptions suivantes :

- au minimum un arbre sera planté pour 50 m<sup>2</sup> d'espace vert et se situera à 2 m minimum de limite de parcelle (force des arbres minimum 16/18, arbre baliveau ou cépée minimum 150/200cm)
- sur les parkings, un arbre sera planté au minimum toutes les 6 places de véhicules légers ou équivalents (force des arbres minimum 16/18)
- les espaces verts représenteront 10 % de la superficie du terrain cédé, conformément au PLUi
- les plantations de haies seront composées d'au minimum 3 essences locales différentes (les haies monospécifiques sont interdites) et seront plantées à 1 m minimum de limite de parcelle
- les lots en limite Est de la ZAC devront préserver la haie paysagère existante (cf a)
- l'aménagement du lot devra permettre l'accès aux espaces publics afin de les entretenir (exemple accès le long de la RD50f, le long des haies périphériques, etc.)

Les aménagements d'espaces verts devront être réalisés avant la déclaration d'achèvement des travaux de chaque tranche.

### **c) Entretien des espaces verts**

La taille ou débroussaillage des haies auront lieu entre fin août et mi-octobre pour éviter les périodes de nidification et hibernation

- l'abatage des arbres d'ornement à tige ou leur taille auront lieu entre mi-août et fin février
- les espaces enherbés seront tondus au moins une fois par an à partir de mi-juillet pour éviter les périodes de nidifications et l'ambrosie. Les espaces enherbés visible depuis les axes principaux définies dans l'OAP du PLUi devront concourir à valoriser l'espace économique.
- Arrachage et élimination systématique des espèces envahissantes

## **ARTICLE 22 – TENUE DU LOT**

Afin de l'image de la zone d'activités, "l'acquéreur" s'engage à :

- interdire la formation de tas d'ordures déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- entretenir et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les ans au maximum, son terrain pour limiter les risques d'incendie, en fauche tardive après mi-juillet.
- réparer et repeindre au moins tous les 30 ans, les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.

- **ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit sauf dérogation écrite de la CCBE et de la Commune décidée au cas par cas sur demande écrite de l'entreprise.** Ces aires de stockage feront l'objet de protection visuelle (écrans végétaux, parois ajourées bois...) dont une esquisse sera jointe à la demande.

## **ARTICLE 23- ASSURANCES**

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

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, le "vendeur" aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

"L'acquéreur" devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause par la CCBE en cas de non respect du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

## **ARTICLE 24 – INSERTION ET NULLITE**

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront insérées intégralement par les soins de "l'acquéreur" dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet, ou dans les baux qu'il pourrait consentir, tant en ce qui concerne les terrains cédés et/ ou loués qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

## **ARTICLE 25 - MODIFICATIONS**

Les dispositions du présent cahier des charges liées au titre III pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des cahiers des charges.





# **Annexe 7**





## PROMESSE UNILATERALE D'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes a été missionnée par la Communauté de Commune Bièvre Est en vue d'obtenir la maîtrise foncière nécessaire au développement de l'extension du parc d'activités Bièvre Dauphine 3 sur la commune d'APPRIEU. Le développement de cette extension nécessite la mise en place de mesures compensatoires environnementales afin de limiter l'impact du projet sur les milieux naturels, la faune et la flore.

Dans ce cadre, la mise en place d'Obligations Réelles Environnementales (ORE) peut répondre à cette problématique de compensation, en permettant la pérennisation des mesures compensatoires mises en œuvre dans le cadre du projet.

### **Texte de référence - Obligation réelle environnementale - Article L132-3 du code de l'environnement**

*Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.*

*Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.*

*La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.*

*Etabli en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.*

*Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.*

### **Texte de référence - Les Safer - Article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime**

*« Des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être constituées pour remplir les missions suivantes :*

*1° Elles œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Leurs interventions visent à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner les performances économique, sociale et environnementale et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de l'article L. 641-13 ;*

*2° Elles concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ; ... »*

Fort de ces éléments, la présente promesse a pour objet de formaliser l'accord du promettant quant à la mise en œuvre de mesures compensatoires environnementales sur les parcelles lui appartenant, dans le cadre du dispositif ORE (obligations réelles environnementales) et d'en préciser les modalités.





## **2. Régime de propriété des biens**

Biens propres.

## **3. Situation locative**

Parcelles AD 465, 466, 467, 468 :

Fonds faisant actuellement l'objet d'une mise à disposition précaire au profit de Eric PETTI, exploitant agricole dont le siège se situe au 320 rue de la Contamine – 38140 APPRIEU (tél : 06 66 89 00 62)

Parcelle AN 285 :

Fonds faisant actuellement l'objet de l'exploitation par Hubert VICHIER, retraité résidant au 10 chemin de la vie des Serves – 38140 APPRIEU. Ce dernier fera l'objet d'une éviction sur l'emprise foncière nécessaire à l'ORE.

## **4. Date d'échéance de la levée d'option de la présente promesse : 31/12/2020**

La réalisation de la présente promesse ne pourra avoir lieu que si le bénéficiaire en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi) adressée au domicile élu du promettant au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée ci-dessus, sans que le promettant ne puisse se rétracter pour quelque motif que ce soit jusqu'à cette date.

### **Prorogation de plein droit :**

Le promettant accepte d'ores et déjà que, passé ce délai, la présente promesse soit prorogée de plein droit pour une seule période d'une durée de 3 mois. Durant cette période unique de prorogation, le promettant aura, à tout moment, la possibilité de dénoncer la présente promesse avec un préavis de 15 jours notifié par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bénéficiaire.

A défaut pour le bénéficiaire d'avoir levé l'option par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi) adressée au domicile élu du promettant au plus tard à la date de l'expiration de la période unique de prorogation, il sera déchu des droits que lui confère la présente promesse, laquelle deviendra caduque de plein droit et sans formalité par le seul fait de l'expiration de la période de prorogation, le promettant étant dans ce cas délié de tout engagement.

## **5. Engagements du propriétaire**

Si la réitération de la présente promesse est demandée par acte authentique, le propriétaire s'engage à utiliser les biens objets des présentes selon les modalités précisées ci-dessous, pendant toute la durée précisée au paragraphe 7. En cas de mise à disposition du terrain, quelle qu'en soit la forme, l'occupant désigné par le propriétaire devra également respecter ces modalités :

- Maintien des parcelles en état de prairies permanentes (implantation d'un mélange de 10 à 15 espèces florales au démarrage) ; retournement interdit des prairies.
- Interdiction d'utilisation de fertilisation minérale, seule une fertilisation organique raisonnée étant autorisée ;
- Si réalisation de fauches, elles seront postérieures au 15 juillet ;
- Taux de chargement limité à 0.5 UGB/ha en moyenne ;
- Conservation des arbres, haies, arbres morts existant. Leur entretien se fera entre les mois de décembre et janvier. La taille en têtard sera préférée.

## **6. Durée de l'Obligation Réelle Environnementale**

Les obligations et engagements réciproques seront établis pour une durée de **50 ans** à compter de la signature de l'acte authentique.

## **7. Suivi des engagements, modalités de contrôle**

Le promettant s'engage dès la signature des présentes et jusqu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique à autoriser la visite du bien par le bénéficiaire ou toute personne mandatée par lui. Le promettant devra néanmoins en être informé par avance.

Toute évolution du projet du promettant pendant la durée des engagements pourrait être de nature à compromettre la conformité des mesures engagées par le bénéficiaire ou ses mandants.

Le promettant s'engage donc à informer le bénéficiaire de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable permettant le maintien des mesures compensatoires engagées. En outre, en cas de changement de situation et notamment si le promettant devait être amené à confier l'exploitation des biens identifiés à l'article 1 à un autre exploitant agricole, le promettant s'engage à informer son nouveau locataire des engagements souscrits, qui devront figurer dans le bail rural qui serait mis en place. Il s'engage également à informer le bénéficiaire de ce changement d'exploitant.

Par ailleurs, à compter du jour de la signature de l'acte authentique, le promettant s'engage à accepter les modalités de contrôle du respect des engagements, précisés ci-dessous.

### **8.1. Constat de manquement, mise en demeure**

Le bénéficiaire devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promettant défaillant, constater les manquements aux engagements précisés en paragraphe 5. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, le bénéficiaire pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles le bénéficiaire procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les manquements aux engagements précités. Le promettant s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

### **8.2. Indemnités de pénalités**

A défaut de reprise des engagements, après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, le bénéficiaire aura capacité à saisir le tribunal compétent afin de déterminer le préjudice subi et les modalités d'indemnisation qui en découleront.

### **9. Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux**

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai précisé à l'article 7 des présentes, le bénéficiaire aura un droit de préférence, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

Le bénéficiaire disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Il est précisé que ce droit de préférence ne s'appliquera pas pour toute cession intervenant dans le cadre familial (4<sup>ème</sup> degré de parenté inclus), ainsi que toute cession intervenant au profit du preneur en place.

Par ailleurs, le promettant a acquis les biens objet de la présente promesse dans le cadre d'un portage foncier à la demande du bénéficiaire. Les conventions d'opérations signées entre les parties engagent le bénéficiaire, en tant que collectivité garante, à désigner le futur acquéreur ou à racheter les biens.

### **10. Déclarations générales**

#### **Frais et Charges :**

**Sont à la charge du bénéficiaire les frais d'acte notarié**, ainsi que, d'une manière générale, tous les frais et droits, y compris les frais d'expédition d'acte à remettre au bénéficiaire, qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse.

#### **Le promettant déclare que :**

- l'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude que celles décrites aux présentes et de celles pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux et de la loi ;
- à sa connaissance cet immeuble n'est pas actuellement grevé d'inscriptions de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire.

#### **Le promettant s'engage à :**

- ne pas hypothéquer, nantir ou gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse, les aliéner ou procéder à un partage. Dans le cas où l'immeuble serait grevé d'inscriptions de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nanti ou gagé, le promettant s'engage à en rapporter à ses frais et sans délai, mains levées et certificats de radiation ;
- ne pas conférer des servitudes, ni renouveler les locations s'il en existe, ni changer la nature des immeubles notamment l'état cultural tel que décrit aux présentes ;

## 12. Accès aux fichiers informatiques

Les informations relatives à ce projet font l'objet de traitement informatique. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 article 27, le promettant dispose d'un droit d'accès et de modification des données le concernant.

Approbation des :

- mots nuls (nombre) :

- lignes rayées (nombre) :

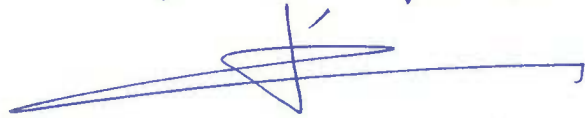
- renvois (nombre) :

Fait à Grenoble.....

le 26.02.2020.....

en trois exemplaires : un pour le promettant, deux pour la Safer.

Signature du promettant précédée de la mention "lu et approuvé, bon pour promesse d'ORE" :

*lu et approuvé, bon pour promesse d'ORE*  


Cadre réservé à Safer

|  |   |
|--|---|
|  | <b>Mentions d'enregistrement</b><br>Exonérée des droits de timbre et d'enregistrement<br>(articles 1020 & 1028 du C.G.I.) |
|  |   |

Service Départemental de l'ISERE, 44, avenue Marcellin Berthelot 38029 GRENOBLE Cedex 02, Tél.: 0438499130  
Dossier suivi par **Andrew WOODING**



## PROMESSE UNILATERALE D'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes a été missionnée par la Communauté de Commune Bièvre Est en vue d'obtenir la maîtrise foncière nécessaire au développement de l'extension du parc d'activité Bièvre Dauphine sur la commune d'APPRIEU. Le développement de cette extension nécessite la mise en place de mesures compensatoires environnementales afin de limiter l'impact du projet sur les milieux naturels, la faune et la flore.

Dans ce cadre, la mise en place d'Obligations Réelles Environnementales (ORE) peut répondre à cette problématique de compensation, en permettant la pérennisation des mesures compensatoires mises en œuvre dans le cadre du projet.

### **Texte de référence - Obligation réelle environnementale - Article L132-3 du code de l'environnement**

*Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.*

*Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.*

*La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.*

*Etabli en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.*

*Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.*

### **Texte de référence - Les Safer - Article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime**

*« Des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être constituées pour remplir les missions suivantes :*

*1° Elles œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Leurs interventions visent à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner les performances économique, sociale et environnementale et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de l'article L. 641-13 ;*

*2° Elles concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ; ... »*

Fort de ces éléments, la présente promesse a pour objet de formaliser l'accord du promettant quant à la mise en œuvre de mesures compensatoires environnementales sur les parcelles lui appartenant, dans le cadre du dispositif ORE (obligations réelles environnementales) et d'en préciser les modalités.







#### **4. Date d'échéance de la levée d'option de la présente promesse : 30/06/2020**

La réalisation de la présente promesse ne pourra avoir lieu que si le bénéficiaire en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi) adressée au domicile élu du promettant au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée ci-dessus, sans que le promettant ne puisse se rétracter pour quelque motif que ce soit jusqu'à cette date.

#### **Prorogation de plein droit :**

Le promettant et le preneur acceptent d'ores et déjà que, passé ce délai, la présente promesse soit prorogée de plein droit pour une seule période d'une durée de 3 mois. Durant cette période unique de prorogation, le promettant aura, à tout moment, la possibilité de dénoncer la présente promesse avec un préavis de 15 jours notifié par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bénéficiaire.

A défaut pour le bénéficiaire d'avoir levé l'option par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi) adressée au domicile élu du promettant au plus tard à la date de l'expiration de la période unique de prorogation, il sera déchu des droits que lui confère la présente promesse, laquelle deviendra caduque de plein droit et sans formalité par le seul fait de l'expiration de la période de prorogation, le promettant étant dans ce cas délié de tout engagement.

#### **5. Engagements du propriétaire et du preneur en place**

Si la réitération de la présente promesse est demandée par acte authentique, le propriétaire et le preneur en place s'engagent à utiliser les biens objets des présentes selon les modalités précisées ci-dessous, pendant toute la durée précisée au paragraphe 7. En cas de mise à disposition du terrain, quelle qu'en soit la forme, le nouvel occupant désigné par le propriétaire devra également respecter ces modalités :

#### **Mesures en faveur du Busard cendré et autres espèces de rapace :**

Maintien d'une bande enherbée de 30 m x 85 m environ, située à l'extrémité sud-ouest de la parcelle, telle qu'elle est représentée sur le plan joint.

3 blocs mis en défend de dimensions 20m x 20m seront établis à l'intérieur de cette bande enherbée. Ces blocs feront l'objet d'un broyage tous les deux ans, assuré par le Bénéficiaire.

La gestion de la bande enherbée (fauche annuelle tardive) ainsi que des 3 blocs mis en défend sera assuré par le Bénéficiaire.

Concernant les engagements du Preneur en place sur le solde de la surface de la parcelle :

Le Preneur prend s'engage à :

- Assurer une rotation de cultures en intégrant au maximum des cultures favorables dites à paille. Cette rotation pourra intégrer des cultures du type blé, orge, seigle, luzerne... mais devra exclure la culture de maïs, défavorable aux espèces visées par ces mesures de compensation environnementale ;
- Avertir la LPO en cas de découverte de nid dans la parcelle et mettre en place une zone de tranquillité et de protection au tour du nid, de 9m<sup>2</sup> ;
- Ne pas traiter les nid en cas d'amendement de la parcelle.

Par ailleurs, le Preneur est incité à :

- Limiter les apports d'intrants chimiques et phytosanitaires sur la parcelle ;
- Mettre en place des CIPAN hivernales (en lien avec la Fédération départementale de chasse si possible) ;
- Mettre en place des bandes enherbées en limites de parcelle.

#### **6. Engagement du bénéficiaire**

Le bénéficiaire s'engage à verser à l'exploitant preneur en place, pendant toute la durée prévue à l'article 7, une indemnité dont le montant sera défini ultérieurement après réalisation d'une étude économique par la Chambre d'Agriculture de l'Isère. Cette étude permettra notamment de définir le manque à gagner sur l'exploitation de la parcelle compte tenu des contraintes d'exploitation (limitation des intrants, contraintes dans l'organisation des rotation, perte de culture sur les 2550 m<sup>2</sup> de bande enherbée ...).

Un avenant à la présente promesse permettra de finaliser le montant de l'indemnisation et les modalités de versement.

## **7. Durée de l'Obligation Réelle Environnementale**

Les obligations et engagements réciproques seront établis pour une durée de **50 ans** à compter de la signature de l'acte authentique.

## **8. Suivi des engagements, modalités de contrôle**

Le promettant s'engage dès la signature des présentes et jusqu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique à autoriser la visite du bien par le bénéficiaire ou toute personne mandatée par lui. Le promettant devra néanmoins en être informé par avance.

Toute évolution de la situation du promettant pendant la durée des engagements pourrait être de nature à compromettre la conformité des mesures engagées par le bénéficiaire ou ses mandants.

Le promettant s'engage donc à informer le bénéficiaire de toute évolution de sa situation et à privilégier la recherche d'une solution amiable permettant le maintien des mesures compensatoires engagées. En outre, en cas de changement de situation et notamment si le promettant devait être amené à confier l'exploitation des biens identifiés à l'article 1 à un autre exploitant agricole, le promettant s'engage à informer son nouveau locataire des engagements souscrits, qui devront figurer dans le bail rural qui serait mis en place. Il s'engage également à informer le bénéficiaire de ce changement d'exploitant.

Par ailleurs, à compter du jour de la signature de l'acte authentique, le promettant s'engage à accepter les modalités de contrôle du respect des engagements, précisés ci-dessous.

### **8.1. Constat de manquement, mise en demeure**

Le bénéficiaire devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promettant ou au preneur défaillant, constater les manquements aux engagements précisés en paragraphe 5. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, le bénéficiaire pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles le bénéficiaire procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les manquements aux engagements précités. Le promettant et le preneur s'engagent irrévocablement à accepter cette visite et y engagent leurs ayants droit.

### **8.2. Indemnités de pénalités**

A défaut de reprise des engagements, après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, le bénéficiaire aura capacité à saisir le tribunal compétant afin de déterminer le préjudice subit et les modalités d'indemnisation qui en découleront.

## **9. Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux**

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai précisé à l'article 7 des présentes, le bénéficiaire aura un droit de préférence, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

Le bénéficiaire disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Il est précisé que ce droit de préférence ne s'appliquera pas pour toute cession intervenant dans le cadre familial (4<sup>ème</sup> degré de parenté inclus), ainsi que toute cession intervenant au profit du preneur en place.

## **10. Déclarations générales**

### **Frais et Charges :**

**Sont à la charge du bénéficiaire les frais d'acte notarié**, ainsi que, d'une manière générale, tous les frais et droits, y compris les frais d'expédition d'acte à remettre au bénéficiaire, qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse.

### **Le promettant déclare que :**

- l'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude que celles décrites aux présentes et de celles pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux et de la loi ;

- à sa connaissance cet immeuble n'est pas actuellement grevé d'inscriptions de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire.

**Le promettant s'engage à :**

- ne pas hypothéquer, nantir ou gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse, les aliéner ou procéder à un partage. Dans le cas où l'immeuble serait grevé d'inscriptions de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nanti ou gagé, le promettant s'engage à en rapporter à ses frais et sans délai, mains levées et certificats de radiation ;
- ne pas conférer des servitudes, ni renouveler les locations s'il en existe, ni changer la nature des immeubles notamment l'état cultural tel que décrit aux présentes ;

**12. Accès aux fichiers informatiques**

Les informations relatives à ce projet font l'objet de traitement informatique. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 article 27, le promettant dispose d'un droit d'accès et de modification des données le concernant.

---

Approbation des : Fait à ..... ,  
 - mots nuls (nombre) :  
 - lignes rayées (nombre) : le.....  
 - renvois (nombre) : en trois exemplaires : un pour le promettant, deux pour la Safer.

Signatures du promettant et du preneur précédées de la mention "**lu et approuvé, bon pour promesse d'ORE**" :

*Cadre réservé à Safer*

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Mentions d'enregistrement</b><br>Exonérée des droits de timbre et d'enregistrement<br>(articles 1020 & 1028 du C.G.I) |
|  |  |

Service Départemental de l'ISERE, 44, avenue Marcellin Berthelot 38029 GRENOBLE Cedex 02, Tél : 0438499130  
 Dossier suivi par **Andrew WOODING**



# PROMESSE BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

### 1. La Commune d'APPRIEU

Domiciliée : Mairie, 46 route de Lyon 38140 Apprieu,

représenté par son Maire, M. Dominique PALLIER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2019, numéro \_\_\_\_\_

Ci-après désignée « **le Bailleur** »,

### 2. Monsieur Christophe UGNON CAFE

Domicilié : 199 route de Lyon – 38140 APPRIEU (tél : 06 83 02 28 49),

Ci-après désigné « **le Preneur** »

### 3. La Communauté de Communes Bièvre Est (CCBE),

Domiciliée au Parc d'Activités Bièvre Dauphine, 1352 rue Augustin Blanchet – 38690 COLOMBE,

Représentée par son Président, M. Roger VALTAT.

Ci-après désigné « **le Bénéficiaire** »

## EXPOSE PREALABLE

La commune d'APPRIEU est propriétaire de la parcelle désignée ci-après, à vocation agricole.

Dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activités Bièvre Dauphine 3, dont la Communauté de Communes Bièvre Est est maître d'ouvrage, la commune accepte de mettre à disposition la parcelle en question pour permettre la mise en œuvre de mesures compensatoires environnementales qui s'imposent à la CCBE. Cette mesure est traduite par une Obligation Réelle Environnementale.

Les mesures compensatoires en question prévoient le maintien d'une agriculture raisonnée sur l'ensemble de la parcelle (limitation de la fertilisation minérale et des traitements phytosanitaires) à l'exception d'une bande de 30 m de large qui sera laissée en état prairie et jachère et dont la CCBE assurera l'entretien. Le détail des obligations environnementale du Preneur figure à l'article 4.

Ainsi, la commune d'APPRIEU souhaite avoir recours à un Bail Rural Environnemental permettant d'encadrer cette exploitation spécifique de la parcelle, en imposant certaines restrictions de mode cultural à l'exploitant Preneur. Ce Bail précise également les engagements du Bénéficiaire au profit du Preneur.

Le présent bail environnemental s'inscrit dans cette démarche.

## **IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur donne à bail à ferme pour la durée et aux conditions ci-après définies, au Preneur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

## **ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LIEUX**

| Département | Commune | Section | Numéro | Lieu-dit           | Nature | Surface      |
|-------------|---------|---------|--------|--------------------|--------|--------------|
| 38          | RIVES   | AD      | 213    | Fontaine de Bièvre | T      | 2ha 46a 53ca |

Total surface : 2ha 46a 53ca

Telle que ces parcelles existent avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve.

Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du Preneur.

## **ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX**

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

## **ARTICLE 3 : DURÉE**

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui prendront cours à compter de la mise en œuvre de l'Obligation Réelle Environnementale entre Bièvre Est et Apprieu.

Un avenant à la présente promesse permettra de préciser la date de démarrage de ce bail.



## **ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS**

### **Conditions générales :**

Le présent bail est soumis aux dispositions du statut du fermage.

Les parties déclarent se référer à ce statut et au contrat type de bail à ferme fixé par arrêté préfectoral pour toutes les clauses et conditions qui ne seront pas précisées dans le présent acte.

### **Conditions particulières liées à la destination de la parcelle AD 213 servant de réceptacle à des mesures compensatoires environnementales :**

#### **Mesures en faveur du Busard cendré et autres espèces de rapace :**

Le Preneur devra maintenir une bande enherbée de 30 m x 85 m environ, située à l'extrémité sud-ouest de la parcelle, telle qu'elle est représentée sur le plan joint.

3 blocs mis en défend de dimensions 20m x 20m seront établis à l'intérieur de cette bande enherbée. Ces blocs feront l'objet d'un broyage tous les deux ans, assuré par la CCBE dans le cadre de ses obligations de compensations environnementales

La gestion de la bande enherbée (fauche annuelle tardive) ainsi que des 3 blocs mis en défend sera assuré par le Bénéficiaire. La charge financière de cette gestion sera supportée par la CCBE.

Le Preneur prend s'engage à :

- Assurer une rotation de cultures en intégrant au maximum des cultures favorables dites à paille. Cette rotation pourra intégrer des cultures du type blé, orge, seigle, luzerne en évitant les cultures de maïs.
- Avertir la LPO de l'Isère en cas de découverte de nid dans la parcelle et mettre en place une zone de tranquillité et de protection au tour du nid, de 9m<sup>2</sup> ;
- Ne pas traiter les nids en cas d'amendement de la parcelle.

Par ailleurs, le Preneur est incité à :

- Limiter les apports d'intrants chimiques et phytosanitaires sur la parcelle ;
- Mettre en place des CIPAN hivernales (en lien avec la Fédération départementale de chasse si possible) ;
- Mettre en place des bandes enherbées en limites de parcelle.

### **Engagement du Bénéficiaire :**

Le Bénéficiaire s'engage à verser au Preneur, pendant toute la durée du bail prévue à l'article 3, une indemnité dont le montant sera défini ultérieurement après réalisation d'une étude économique par la Chambre d'Agriculture de l'Isère. Cette étude permettra de définir la perte de revenu liée aux contraintes d'exploitation.

Un avenant à la présente promesse permettra de finaliser le montant des indemnités et les modalités de versement.

### **Mise en application et suivi :**

Les agents de la CCBE vérifieront régulièrement la bonne application de l'ensemble des prescriptions énoncées dans ce bail.

En application de l'article L. 411-31-3 du code rural, si les prescriptions de l'article de l'article 4 ne devaient pas être respectées, le Bailleur se verrait dans l'obligation de demander la résiliation du bail.

## **ARTICLE 5 : ENTRETIEN - REPARATIONS - ASSURANCES**

Le Preneur devra exploiter les immeubles loués en bon père de famille pour les rendre à la fin du bail en bon état, de même il veillera à l'entretien des clôtures, des passages et chemins privés de la propriété.

Le Preneur devra assurer les biens lui appartenant, garantissant le fonds loué, le recours des tiers et tous risques locatifs.

## **ARTICLE 6 : AMELIORATIONS - INDEMNITES - AUTORISATION**

Le Preneur pourra, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué, dès lors que ces améliorations respectent les obligations liées aux arrêtés préfectoraux en vigueur et les prescriptions figurant à l'article 4.

Il devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du propriétaire.

Le Preneur aura droit, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L 411-71 du Code Rural et déterminée lors de l'état des lieux de sortie.

En tout état de cause, cette indemnité ne sera due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation.

## **ARTICLE 7 : FERMAGE**

En application de l'article L 411-11 du Code rural, et compte tenu des contraintes environnementales imposées à l'article 4, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage de **100 €/ha/an**.

Soit un fermage d'un montant annuel de 247 €

Ce loyer, payable annuellement à terme échu, sera actualisé chaque année, compte tenu de la variation de l'indice national des fermages -indice de référence : indice 2019 – 104,76.

Le loyer sera payé le 31 octobre de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 31 octobre suivant la signature du présent bail. Le paiement des fermages s'effectuera en Mairie d'APPRIEU.

## **ARTICLE 8 : IMPOTS ET TAXES**

Il est convenu entre les parties que le Bailleur renonce au remboursement des impôts et taxes grevant les biens, à savoir :

- le cinquième des taxes foncières des propriétés non bâties et bâties,
- la moitié des frais d'imposition des Chambres d'Agriculture,
- et dans les mêmes proportions, partie des frais de confection des rôles.

## **ARTICLE 9 : CONGE - RENOUELEMENT**

Le Propriétaire bailleur qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au Preneur 18 mois au moins avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme de l'article L 411-47 du Code Rural.

Le Preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la Collectivité territoriale, propriétaire Bailleur, lui a fait connaître, dans un délai de 18 mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général (article L 415-11 du Code rural).

Tout Preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire Bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une nouvelle durée de neuf ans.  
Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé sont celles du bail précédent.

### **ARTICLE 10 : RESILIATION - DECES DU PRENEUR**

En vertu des articles L 411-31 et L 411-53 du Code Rural, le Bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage et agissements du fermier, de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Le Bailleur peut aussi, à tout moment, résilier le bail sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique. Le Preneur a droit, dans ce cas, à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit (article L 415-11 du Code Rural ).

En application de l'article L. 411-31-3 du code rural, si les prescriptions définies aux articles 4 et 10 du présent bail ne devaient pas être respectées, le Bailleur se verrait dans l'obligation de demander la résiliation du présent bail.

Conformément aux articles L 411-33 et L 411-65 du Code Rural, le Preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité au travail grave et permanente du Preneur ou de l'un des membres de la famille du Preneur indispensables au travail de la ferme, de décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du Preneur indispensables au travail de la ferme, d'acquisition par le Preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même et lorsque le Preneur atteint l'âge de la retraite.

Conformément à l'article L 411-34 du Code Rural, en cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition d'exploitation, le Bailleur ou les ayant droit du Preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

### **ARTICLE 12 : CESSION - SOUS LOCATION**

Selon l'article L 411-35 du Code Rural, toute cession du bail ou sous-location est interdite. Toutefois, le Preneur peut céder les biens à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés, avec l'agrément préalable du Bailleur ou du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L 411-38 du Code Rural, le Preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du Bailleur.

Il peut également mettre à disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le Bailleur conformément aux articles L 411-37 et L 323-14 du Code Rural.

Il est également précisé que les échanges de culture sont autorisés, à la condition que l'exploitant effectif des parcelles se conforme au cahier des charges environnemental figurant dans le présent bail. Il est toutefois précisé que le Preneur reste entièrement responsable du respect des prescriptions du présent bail.

### **ARTICLE 13 : CONTROLE DES STRUCTURES**

Conformément aux dispositions des articles L 331-1 et suivants du Code Rural, le Preneur s'engage à déposer, si nécessaire, les déclarations ou à solliciter les autorisations d'exploiter découlant de l'application des lois et règlements relatifs au contrôle des structures.

### **ARTICLE 14: DROIT DE PREEMPTION**

Le Preneur ne peut exercer, en cas d'aliénation, le droit de préemption prévu aux articles L 412-1 et suivants du Code rural, si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur (article L 415-11 du Code rural).

**ARTICLE 15 : FRAIS**

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais de ce bail sont à la charge du Preneur.

Fait en 3 exemplaires, à Apprieu, le 12/12/2019

Signature précédée de la mention manuscrite  
«Lu et approuvé»

Le Preneur,



Le Bailleur,

Le Bénéficiaire

Le Président  
Roger VALLAT



COMMUNAUTE DE COMMUNES  
de BIEVRE 73  
Parc d'Activités Bièvre Dauphine  
1352, rue Augustin Blanchet  
38690 SOLOMBE  
Tél. 04 76 06 10 94 - Fax 04 76 06 40 98



PLAN D'IMPLANTATION DE LA BANDE ENHERBEE :



ETAT DES LIEUX

La parcelle mise à bail correspond à un ilot en nature de terre labourable.





# **Annexe 8**





PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

## **Autorité Environnementale** Préfet de région

**Décision de l'Autorité environnementale  
après examen au cas par cas, relative au projet dénommé  
« extension de la zone commerciale Bièvre-Dauphiné » sur la  
commune d'Apprieu (Isère)**

Décision n°2018-ARA-DP-01538  
Garance n°2018-004714

**DÉCISION**  
**à l'issue d'un examen au cas par cas**  
**en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement**

Le préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes,  
Préfet du Rhône

Vu la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n°2018-362 du 5 novembre 2018 du préfet de région, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à Madame la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Auvergne- Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2018-11-06-99 du 08 novembre 2018 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2018-ARA-DP-1538, déposée par la communauté de communes « Bièvre Est » le 2 octobre 2018, relative à la décision de l'Autorité environnementale du 3 août 2018 et relative au projet dénommé « extension de la zone commerciale Bièvre-Dauphiné » sur la commune d'Apprieu (Isère) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 16 octobre 2018 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires de l'Isère le 16 octobre 2018 ;

**Considérant** que le projet se situe en continuité de l'urbanisation existante d'un parc industriel, sur la commune d'Apprieu qui fait partie de la communauté de communes de Bièvre Est qui élabore actuellement un plan local d'urbanisme intercommunal ;

**Considérant** la nature du projet, qui consiste à

- étendre une zone commerciale existante de 12 hectares ;
- aménager un terrain de 5,7 hectares et à construire environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- réaliser 500 places de stationnement ouvertes au public ;
- réaliser un ensemble de cheminements piétons et cycles reliant la zone commerciale, le parc d'activités industrielles et le pôle de services ;

**Considérant** que le projet relève des rubriques suivantes du tableau du R.122-2 annexé au code de l'environnement :

- 39 b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>.
- 41 a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.

**Considérant** que les compléments d'information adressés à l'autorité environnementale montrent une analyse plus approfondie des effets du projet sur le trafic, que l'augmentation du trafic liée aux déplacements générés par le projet reste modérée ;

**Considérant la localisation du projet,**

- à proximité de corridors écologiques identifiés à l'Est du périmètre de projet tel qu'inscrit au SCoT de la grande région de Grenoble ;
- sur des parcelles actuellement agricoles (cultures céréalières et prairie de fauche, verger) susceptibles d'abriter des espèces protégées (avifaune, reptiles,...) ;

**Considérant que le maître d'ouvrage :**

- a identifié les risques d'incidences de l'opération sur la biodiversité et les corridors écologiques précités ;
- a fait réaliser un inventaire faune-flore qu'il a porté à la connaissance de l'Autorité environnementale dans le cadre de son dossier de recours ;
- propose des mesures adaptées d'évitement et de réduction des effets de son projet sur l'environnement, listées en annexe 8 du dossier de recours gracieux, dont la réduction de l'emprise du projet sur le corridor écologique, le maintien d'habitats naturels nécessaires aux espèces animales d'intérêt présentes aux abords du site (dont la chouette chevêche), le maintien et l'aménagement de haies et d'espaces végétalisés favorables à la faune locale (abords des bassins d'eau non artificialisés, vergers, prairie de fauche,...) et que le projet apparaît comme sans incidence notable sur l'environnement à l'issue de ces mesures d'évitement et de réduction ;

**Considérant au regard des éléments fournis par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à ce stade, que le projet dénommé « extension de la zone commerciale Bièvre-Dauphiné » sur la commune d'Apprieu (Isère), n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale ;**

**DÉCIDE**

**Article 1**

La décision n° 2018-ARA-DP-1358 est retirée.

**Article 2**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par la communauté de communes « Bièvre Est », le projet « d'extension de la zone commerciale Bièvre-Dauphiné » sur la commune d'Apprieu (Isère), objet de la demande enregistrée sous le n° 2018-ARA-DP-1538, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Article 3**

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs, notamment, le cas échéant, concernant la dérogation « espèces protégées ». Elle ne préjuge pas des décisions qui seraient prises à l'issue de ces procédures.

**Article 4**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait à Lyon le 30 novembre 2018

Pour le préfet de région et par délégation,

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes  
Le directeur régional délégué

  
Eric TANAYS

**Voies et délais de recours**

La décision prise à l'issue du recours gracieux peut également faire l'objet d'un recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif.

**Où adresser votre recours :**

Monsieur le président du tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184, rue Duguesclin 69433 Lyon CEDEX 03

DRAP Auvergne-Rhône-Alpes  
Le directeur régional

DRAP Auvergne-Rhône-Alpes