



**Demande
D'Enregistrement
ICPE**

Pièce Jointe n°1

**Présentation administrative et
technique**

TC ENVIRONNEMENT

**Création d'un centre de
collecte et de traitement de
pneumatiques usagés à
Cercy-la-Tour (58)**

Mars 2023

SOMMAIRE

1. Présentation de la demande	5
1.1 Objet de la demande	5
1.2 Intérêt de la demande	6
1.3 Présentation du demandeur	7
1.4 Plans réglementaires	7
2. Présentation du site	8
2.1 Localisation géographique	8
2.2 Localisation cadastrale.....	11
2.3 Maitrise foncière	11
3. Description technique du projet	12
3.1 Fonctionnement général de la plateforme projetée	12
3.2 Matières entrantes	13
3.3 Modalités de réception	13
3.4 Tri des pneumatiques usagés	13
3.5 Traitement	14
3.6 Stockage.....	16
3.7 Valorisation des déchets de pneus	17
3.8 Expédition de pneumatiques neufs et d’occasion	18
3.9 Description des installations et équipements connexes	18
3.9.1 Bureaux et locaux sociaux	18
3.9.2 Installation photovoltaïque de production d’électricité	18
3.10 Organisation de l’activité	18
3.10.1 Rythme d’activité	18
3.10.2 Personnel.....	19
3.10.3 Maintenance des équipements.....	19
3.10.4 Accès, stationnement et circulation sur site	19
3.11 Gestion des eaux	19
3.11.1 Eau potable.....	21
3.11.2 Eaux usées domestiques	21
3.11.3 Eaux de process	21
3.11.4 Eaux pluviales	21
3.11.5 Eaux d’extinction incendie	22
3.12 Gestion des risques.....	22

4. Statut administratif du projet.....	24
4.1 Article R. 122-2 du Code de l’Environnement.....	24
4.2 Installation Classée pour la Protection de l’Environnement.....	24
4.2.1 Classement ICPE du projet	24
4.2.2 Directive IED (Rubriques 3000)	27
4.2.3 Directive Seveso III (Rubriques 4000).....	27
4.3 Loi sur l’eau	27
4.4 Autres réglementations	28
4.4.1 Urbanisme	28
4.4.2 Installation de production d’électricité.....	28
4.4.3 Défrichage.....	28
4.4.4 Dérogation « espèces et habitats protégés ».....	28
4.4.5 ERP.....	29
4.4.6 Système d’échanges de quotas de gaz à effet de serre	29
4.4.7 Combustion	29
5. Annexes.....	30

FIGURES

<i>Figure 1 : Localisation du site dans son environnement éloigné</i>	<i>9</i>
<i>Figure 2 : Localisation du site dans son environnement proche</i>	<i>10</i>
<i>Figure 3 : Localisation cadastrale du site du projet.....</i>	<i>11</i>
<i>Figure 4 : Synoptique général de fonctionnement de la plateforme projetée TC ENVIRONNEMENT</i>	<i>12</i>
<i>Figure 5 : Photographie de la machine de tri automatique.....</i>	<i>14</i>
<i>Figure 6 : Photographie du type de broyeur projeté</i>	<i>15</i>
<i>Figure 7 : Cisaille rotative en fonctionnement</i>	<i>15</i>
<i>Figure 8 : Photographie de stockages de pneumatiques neufs et d'occasion (à gauche) et de pneumatiques usagés (à droite)</i>	<i>16</i>
<i>Figure 9 : Répartition de la valorisation des pneumatiques par ALIAPUR en 2021</i>	<i>17</i>
<i>Figure 10 : Schéma conceptuel de gestion des eaux</i>	<i>20</i>
<i>Figure 11 : Localisation des rubriques et régimes ICPE du site du projet</i>	<i>26</i>

TABLEAUX

<i>Tableau 1 : Identification du demandeur.....</i>	<i>7</i>
<i>Tableau 2 : Implantation cadastrale du site du projet</i>	<i>11</i>
<i>Tableau 3 : Positionnement du projet vis-à-vis de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.....</i>	<i>24</i>
<i>Tableau 4 : Tableau de classement selon la nomenclature ICPE</i>	<i>25</i>
<i>Tableau 5 : Classement Loi sur l'Eau du projet.....</i>	<i>28</i>

ANNEXES

ANNEXE 1. Promesse de vente entre SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE et TC IMMO.....	31
ANNEXE 2. Notice de Dimensionnement - Gestion des eaux pluviales.....	32
ANNEXE 3. Notice de dimensionnement de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et de la rétention des eaux d'extinction	33

1. Présentation de la demande

1.1 Objet de la demande

Cette demande d'enregistrement ICPE concerne la création d'une plateforme de collecte, regroupement, tri et broyage de pneumatiques usagés sur un site nouveau implanté sur la commune de Cercy-la-Tour (58).

Ce projet est porté par la société TC ENVIRONNEMENT, du groupe HOLDING CASSIER.

Le centre de collecte de traitement de pneumatiques usagés projeté par TC ENVIRONNEMENT a pour finalité la valorisation de pneumatiques usagés et le négoce de pneumatiques neufs ou réutilisables.

Les principales activités projetées au sein du site :

- Collecte et stockage de pneumatiques usagés et de pneumatiques neufs ;
- Tri des pneumatiques usagés ;
- Broyage des pneumatiques usagés non réutilisables ;
- Expédition des différents types et broyats de pneumatiques.

Le projet est découpé en 2 phases :

- 1^{ère} phase : Exploitation de l'installation dans l'objectif de collecter et entreposer des pneumatiques usagés et les broyer avec une capacité inférieure à 10 t/j ;
→ **Enregistrement ICPE au titre de la rubrique 2714** (cf. Paragraphe 4.2.1)
- 2^{ème} phase : Exploitation de l'installation dans l'objectif de collecter et entreposer des pneumatiques usagés et les broyer avec une capacité supérieure à 10 t/j ;
→ **Autorisation environnementale au titre de la rubrique 2791** (cf. Paragraphe 4.2.1)

Le présent dossier porte sur la première phase. Aussi, sauf indication contraire, la désignation « projet » utilisé dans la suite du dossier se rapporte uniquement à cette première phase.

Cette demande est réalisée conformément au Code de l'Environnement – Livre V – Titre Ier (Installation classée pour la protection de l'environnement) – Chapitre II – Section 2 – Sous-section 1 (Demande d'enregistrement) – Articles R512-46-1 à R512-46-30.

Suite à l'apparition de la plateforme gouvernementale dédiée le 1^{er} mai 2022, la présente demande d'enregistrement au titre de la réglementation des ICPE est déposée sous la forme dématérialisée d'une téléprocédure.

Ce dossier de demande d'enregistrement a été élaboré par la société TC ENVIRONNEMENT avec le concours de la société EODD Ingénieurs Conseils.

1.2 Intérêt de la demande

Pour répondre aux enjeux environnementaux posés par la croissance permanente de la consommation, de nombreuses filières se sont récemment mises en place pour maximiser le taux de valorisation des déchets et réduire les mises en décharge.

De plus, les pratiques ont évolué et le tri des déchets devient peu à peu la norme, pour les ménages comme pour les entreprises, générant une hausse régulière et continue du gisement de déchets à traiter.

Or, chaque année, l'Europe produit plus de 200 millions de pneus usagés. Environ 20 % d'entre eux pourraient être remis en circulation après un tri précis.

En parallèle, l'industrie se décarbone peu à peu, notamment en France, pour respecter les engagements pris sur la scène internationale (Accords de Paris ...) et qui se déclinent en droit français notamment par l'obligation d'utiliser des matières premières alternatives dans tout procédé de fabrication.

Le projet porté par TC ENVIRONNEMENT s'inscrit pleinement dans cette dynamique puisqu'il vise à trier et traiter des pneumatiques usagés pour les valoriser (valorisation matière et énergétique) via la filière ALIAPUR. À terme, l'objectif sera de valoriser jusque 15 000 t/an de pneumatiques usagés. Suite au tri, une partie des pneumatiques réutilisables (environ 20 %) seront également remis en circulation suite à une procédure de sortie de statut de déchet

En outre, les pneumatiques usagés non réutilisables sont, à l'heure actuelle envoyés vers une plateforme localisée à Clermont-Ferrand, à environ 170 km, ou vers d'autres sites plus éloignés. La réalisation de ce projet permettra ainsi de centraliser les traitements et ainsi éviter le déplacement inutile de poids-lourds au sein du territoire français, et par extension l'émission de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

Il s'inscrit également dans la volonté de la commune de Cercy-la-Tour de développer cette zone d'activités. La plateforme TC ENVIRONNEMENT permettra le renforcement de l'économie locale, à la fois par la création d'au moins 30 emplois, et par le paiement de taxes locales.

A noter que ce projet correspond en partie au déménagement des activités déjà exercées sur le site TC TRANSPORTS situé à 150 m au Nord (tri des pneumatiques usagés). Il permettra donc d'exercer cette activité dans la totale maîtrise des risques et des impacts environnementaux.

1.3 Présentation du demandeur

L'identité du demandeur est précisée dans le tableau suivant.

Tableau 1 : Identification du demandeur

Raison sociale	TC ENVIRONNEMENT
Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS)
Siège social	45 Rue de la Guette 58340 CERCY-LA-TOUR
N° SIRET	75288183900035
Activité (code NAF/APE)	Récupération de déchets triés (3832Z)
Président	SARL CASSIER DEVELOPPEMENT
Personnes chargées du suivi du dossier	TC ENVIRONNEMENT : Arthur WAGNER – Directeur TC ENVIRONNEMENT et REGOM +33(0) 650 187 696 a.wagner@tc-transports.fr EODD Ingénieurs Conseil : Antoine ROZE – Directeur Métier Délégué Industries et ICPE +33(0) 686 167 561 a.roze@eodd.fr
Personne signataire de la demande	Arthur WAGNER – Directeur TC ENVIRONNEMENT et REGOM +33(0) 650 187 696 a.wagner@tc-transports.fr

1.4 Plans réglementaires

Les plans réglementaires présentés dans ce dossier sont :

- une **carte au 1/25000** sur laquelle est indiquée l'emplacement de l'installation projetée
→ cf. PJ n°18 du dossier
- un **plan au 1/2500** sur lequel est indiqué les abords de l'installation dans un rayon de 100 m
→ cf. PJ n°19 du dossier
- le **plan d'ensemble à l'échelle 1/200** au minimum indiquant les dispositions projetées de l'installation ainsi que, dans un rayon de 35 m, l'affectation des constructions et terrains avoisinants et le tracé des réseaux enterrés existants, les canaux, plans d'eau et cours d'eau
→ cf. pièce n°20 du dossier

2. Présentation du site

2.1 Localisation géographique

Le site du projet est localisé sur le territoire de la commune de Cercy-la-Tour (58340), dans département de la Nièvre, à environ 40 km au Sud-Est de Nevers et au Nord-Est de Moulins.

Plus précisément, le site est implanté au sein de la récente **Zone d'Activité Économique (ZAE) « Les Fourneaux »**, située au Sud-Ouest du bourg de Cercy-la-Tour et accessible via la Route de Décize (RD 37) et en cours d'aménagement.

Le projet, d'une surface d'environ 4,7 ha, prend place sur la partie Sud-Est de la ZAE Les Fourneaux, sur un tènement non aménagé majoritairement entouré de parcelles agricoles dont certaines sont vouées à accueillir les établissements d'activités économiques de la ZAE. À noter la présence du magasin de matériel de motoculture CMAC en limite Nord de la parcelle du projet.

Les coordonnées Lambert 93 de l'accès du site du projet sont :

- X = 748 766 m
- Y = 6 639 403 m
- Altitude : 208 m NGF.

Les coordonnées Lambert 93 du centre du site du projet sont :

- X = 748 912 m
- Y = 6 639 414 m
- Altitude : 212 m NGF.

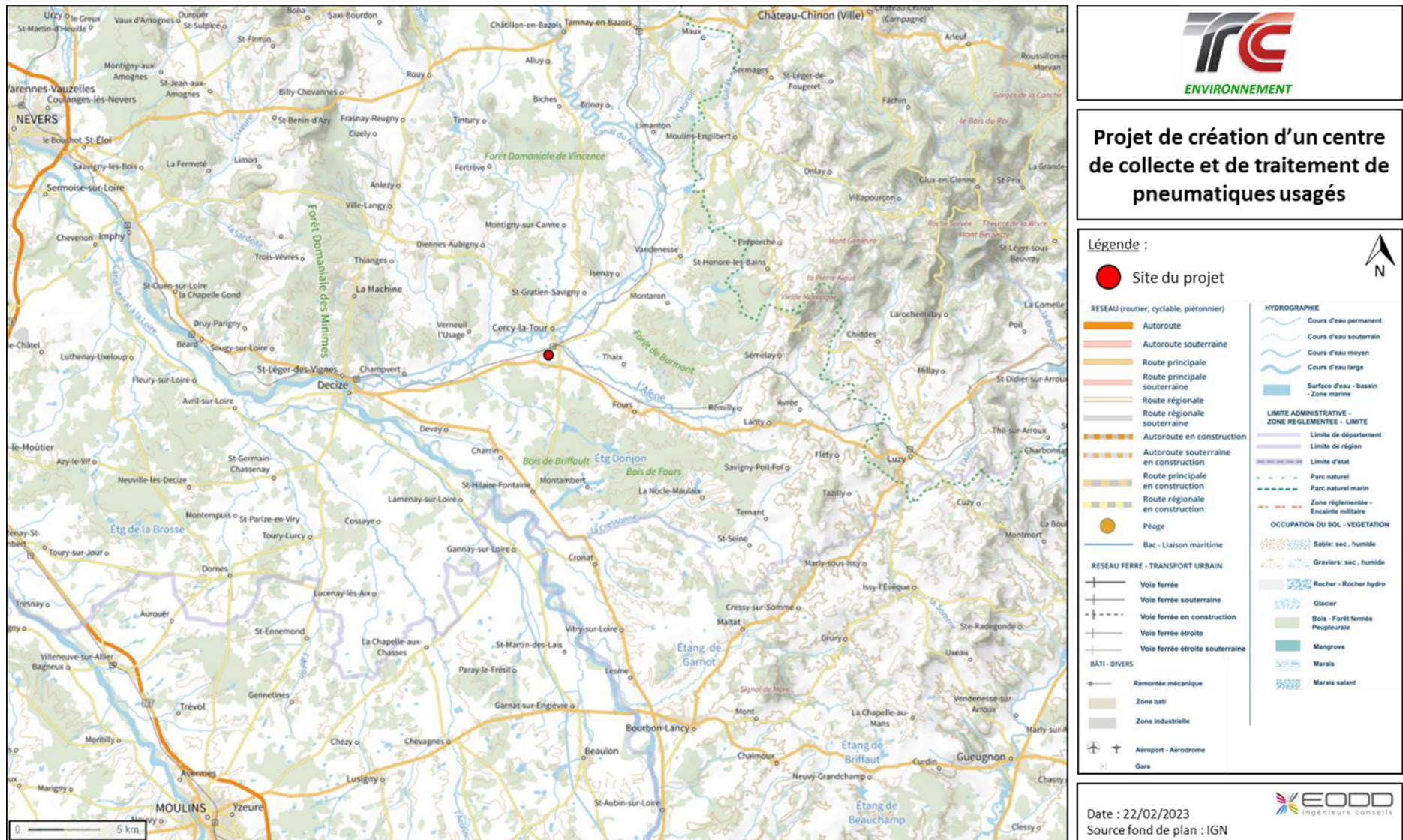


Figure 1 : Localisation du site dans son environnement éloigné



Projet de création d'un centre de collecte et de traitement de pneumatiques usagés

Légende :

- Site du projet
- Zone d'Activités Économiques
- Zone Artisanale

N

Date : 22/02/2023
 Source fond de plan : Orthophotographies Géoportail

Figure 2 : Localisation du site dans son environnement proche

2.2 Localisation cadastrale

L'implantation cadastrale du site du projet est détaillée dans le tableau et sur la figure en suivant.

Tableau 2 : Implantation cadastrale du site du projet

Références cadastrales	Adresse de la parcelle	Contenance de la parcelle	Surface occupée par le site du projet
000 D 805	LES FOURNEAUX 58340 CERCY-LA-TOUR	33 174 m ²	16 730 m ²
000 D 920		17 000 m ²	17 000 m ²
000 D 921		27 972 m ²	13 004 m ²
Surface totale du site			46 734 m²

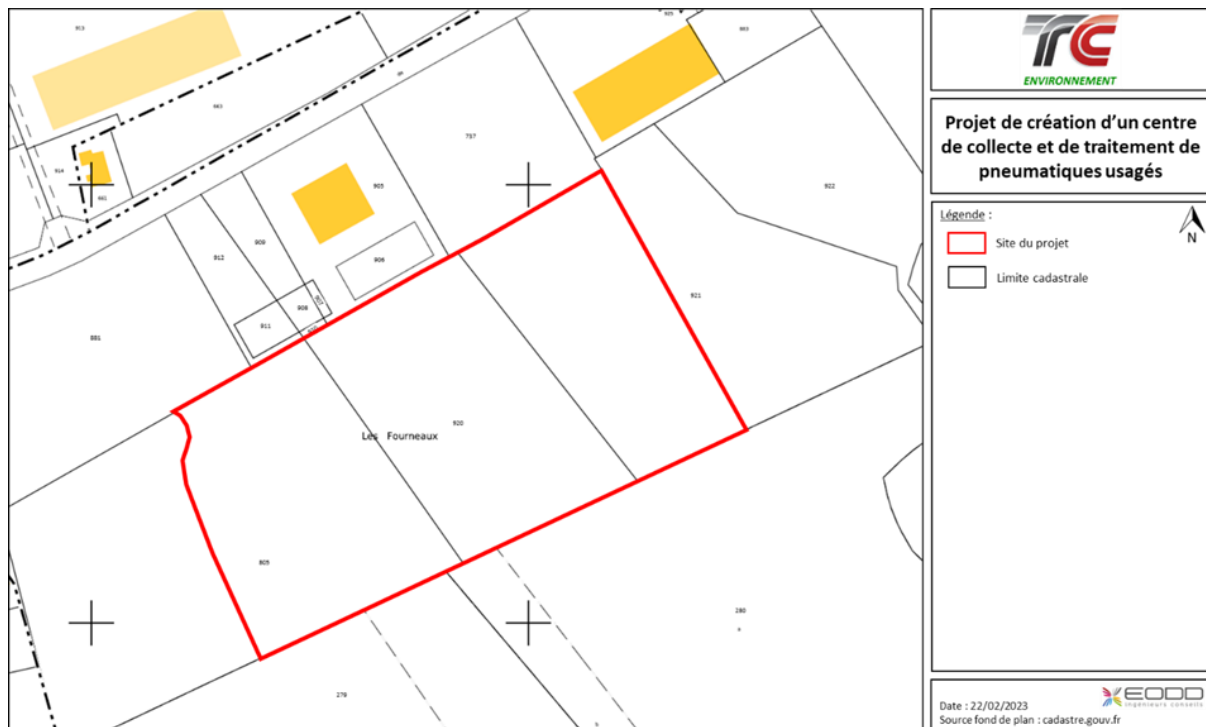


Figure 3 : Localisation cadastrale du site du projet

2.3 Maitrise foncière

La société TC IMMO (société du même groupe que TC ENVIRONNEMENT) est propriétaire des parcelles du projet.

La promesse de vente entre SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE et TC IMMO est fourni en Annexe 1.

3. Description technique du projet

3.1 Fonctionnement général de la plateforme projetée

Le centre de collecte de traitement de pneumatiques usagés projeté par TC ENVIRONNEMENT accueillera les activités suivantes :

- Collecte et stockage de Pneumatiques Usagés (PU) et de Pneumatiques Neufs (PN) ;
- Tri des PU en Pneumatiques Usagés Non Réutilisables (PUNR) et Réutilisables (PUR) ;
- Broyage des PUNR ;
- Expédition de PN, PUR et de broyats de PUNR.

Le synoptique général de fonctionnement est présenté sur la figure suivante.

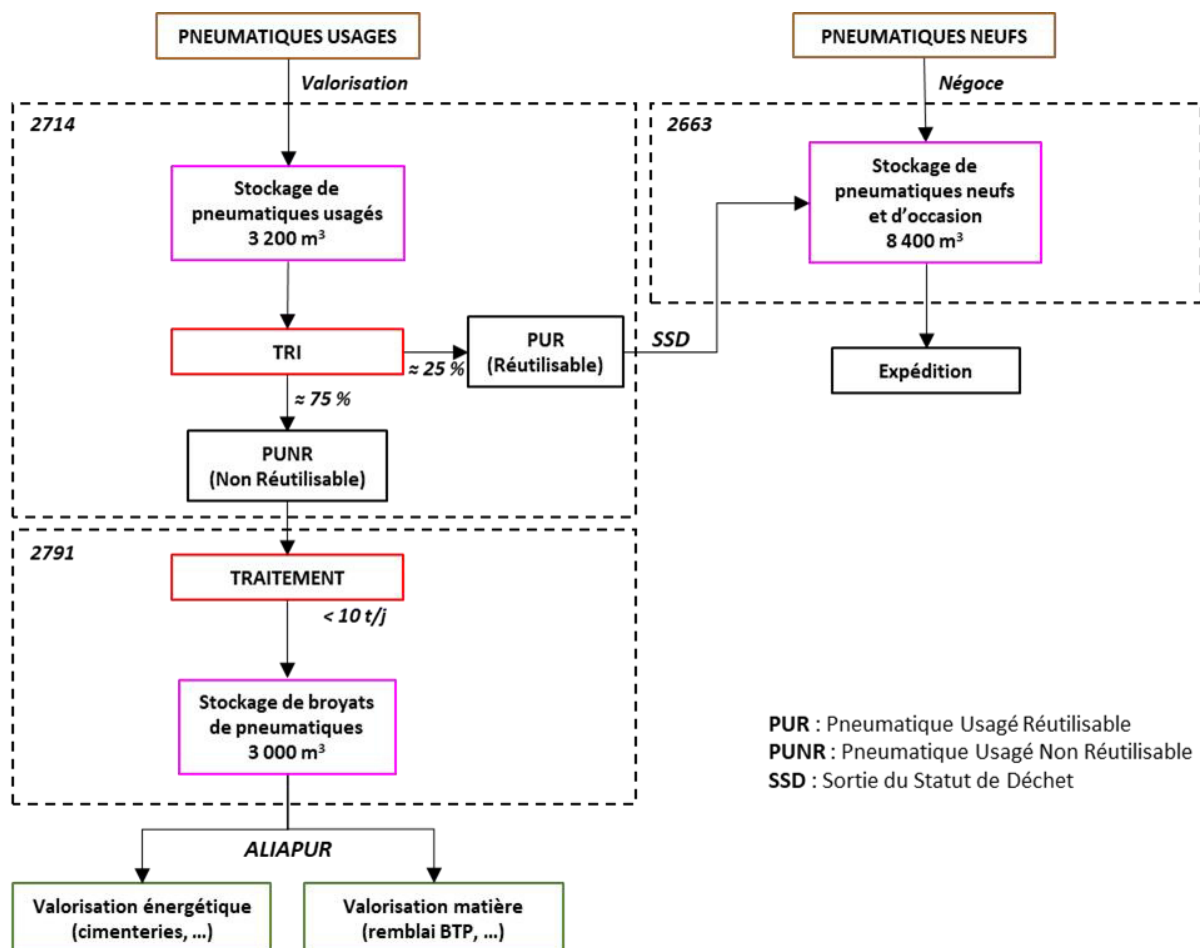


Figure 4 : Synoptique général de fonctionnement de la plateforme projetée TC ENVIRONNEMENT

Les activités de réception, de stockage et de tri de pneumatiques usagés relèvent de la rubrique ICPE 2714. L'activité de broyage de pneumatiques usagés est classée au titre de la rubrique ICPE 2791. L'activité de stockage de pneumatiques neufs et d'occasion relève de la rubrique ICPE 2663.

Les activités, notamment la phase de traitement, sont détaillées dans la suite du dossier.

3.2 Matières entrantes

La plateforme projetée par TC ENVIRONNEMENT réceptionnera exclusivement des pneumatiques usagés (déchets) et des pneumatiques neufs et d'occasion.

Ces pneumatiques sont correspondent à ceux utilisés par les véhicules légers (VL), les poids lourds (PL), les engins agricoles (EA) et les engins de génie civil (GC).

Le code déchet correspondant aux pneumatiques usagés est : 16 01 03 - Pneus hors d'usage (déchets non dangereux mais qui présentent un risque pour l'environnement et la santé en cas d'incendie).

Les pneumatiques sont majoritairement composés d'assemblages divers de caoutchoucs, de noir de carbone, de silice, de plastifiants, d'acier et de textiles divers.

Si les déchets de caoutchoucs se trouvent souillés par des produits dangereux, ils seront collectés et traités comme les déchets par lesquels ils ont été souillés (solvants, peintures, hydrocarbures...).

3.3 Modalités de réception

Le contenu de chaque cargaison sera contrôlé à la réception.

Les camions seront pesés à l'aide du pont-basculé projeté.

L'ensemble des informations relatives à la cargaison seront enregistrées, soit :

- Détenteur du déchet ;
- Transporteur (si différent) ;
- Identification du véhicule ;
- Poids de la cargaison, ...

Ces informations seront consignées sur le registre des entrées.

3.4 Tri des pneumatiques usagés

Le tri des pneumatiques usagés sera semi-automatique. Les pneumatiques usagés (PU) sont séparés en 2 types : les pneumatiques réutilisables (PUR) et les pneumatiques non réutilisables (PUNR).

Le tri des pneumatiques sera principalement réalisé au sein du bâtiment E. Un pré-tri sera réalisé au sein du bâtiment F.

En premier lieu, le tri sera réalisé via un processus automatisé issu de l'aboutissement de 6 ans de recherche et développement via la filiale REGOM. La machine de tri « MTP-TRI » élimine automatiquement jusqu'à 30 % des pneus. Son système d'IA de mesure et d'analyse automatise l'acheminement des pneus sur la ligne de tri selon des critères prédéfinis. Elle identifie la marque, le modèle et les dimensions d'environ 90 % des pneus. Le taux d'usure est quant à lui déterminé pour 99,9 % des pneus.

Mettant en application l'intelligence artificielle et des systèmes de mesures, MTP-TRI est capable de traiter un pneu toutes les 2,5 secondes en simplifiant les opérations humaines pour déterminer ceux éligibles à une seconde vie. Ainsi, environ 800 pneus peuvent être triés par heure.



Figure 5 : Photographie de la machine de tri automatique

Suite au tri automatique, les pneumatiques qui n'ont pu être directement éliminés (environ 70 %) feront l'objet d'un second tri par des agents opérateurs. Plus ou moins 10 secondes sont nécessaires pour choisir la destination du pneu.

Les pneumatiques sont déplacés via des convoyeurs à rouleaux métalliques. Aucun pneu n'est présent sur ces tapis en dehors des horaires de fonctionnement du site.

Au final, environ un quart des pneumatiques usagés réceptionnés sont déterminés comme étant réutilisables. Suite à une procédure de sortie de statut de déchet, ils seront remis en circulation en tant que pneumatiques d'occasion.

3.5 Traitement

À la suite du tri, les pneumatiques non réutilisables sont broyés par le biais d'un broyeur neuf de type 15-02-50 version NEO NV fourni par PRECIMECA, fabricant français de broyeurs industriels de déchets, spécialisé dans les installations de broyage de pneumatiques usagés.

Cette machine, alimentée électriquement, est destinée à produire des broyats qui peuvent être utilisés pour réaliser des travaux de drainage en génie civil, pour être utilisés en énergie de substitution en cimenterie ou centrale électrique, pour apporter des compléments de carbone en sidérurgie, ou pour alimenter une ligne de fabrication de poudre de caoutchouc.

En sortie du bâtiment E (tri), les PUNR seront dirigées vers le broyeur via des convoyeurs à rouleaux métalliques qui alimenteront le broyeur par une trémie automatique.

Le broyage sera effectué en extérieur.

La figure suivante illustre le type de broyeur qui sera installé.



Figure 6 : Photographie du type de broyeur projeté

Cette installation est conçue pour broyer :

- Tous les pneus VL, camionnettes, 4x4 et SUV ;
- Tous les pneus PL jusqu'à 1200 mm de diamètre ;
- Tous les pneus agraires jusqu'à 1200 mm de diamètre.

Une photographie de la cisaille rotative du broyeur en fonctionnement est présentée sur la figure suivante.



Figure 7 : Cisaille rotative en fonctionnement

Lors de l'opération de broyage, les matières seront aspergées d'eau afin d'éviter l'abrasion et l'envol de particules de petites tailles dans l'atmosphère. L'eau utilisée sera issue d'une réserve enterrée

récupérant les eaux pluviales ruisselant sur une surface d'environ 10 000 m² via l'orientation des pentes de la plateforme en pointe de diamant. L'eau utilisée pour le broyage sera ainsi recirculée. Un bac de décantation sera mis en place au niveau de la réserve enterrée pour le traitement de l'eau. Lors de périodes critique (sécheresse de longue durée) ou suite au pompage de l'eau souillée, la réserve enterrée pourra être réalimentée par le réseau d'eau communal. En fin de cycle de recirculation, les eaux souillées seront régulièrement pompées et évacuées par un prestataire spécialisé.

Le format des broyats sera conforme avec les préconisations ALIAPUR, SIGNUS ou ECOPNEUS selon la norme EN 14243-3:2019.

À terme (phase 2 du projet), l'objectif sera de pouvoir traiter 15 000 t de pneumatiques chaque année.

3.6 Stockage

Les stockages de pneumatiques peuvent être divisés en 3 sections :

- Pneumatiques usagés : 2 800 m³ :
 - 7 casiers béton extérieurs de 300 m³ ;
 - 20 bennes extérieures de 35 m³ en attente de tri ;
- Pneumatiques neufs ou d'occasion :
 - Bâtiment A : 4 000 m³ de pneumatiques neufs ;
 - Bâtiment B : 4 000 m³ de pneumatiques d'occasion ;
 - Bâtiment C : 400 m³ de pneumatiques en attente de chargement ;
- Broyats de pneumatiques : 3 000 m³ répartis en 6 casiers béton extérieurs de 500 m³.

A noter qu'une zone de stockage tampon de pneumatiques sera mise en place à proximité de l'accès poids-lourds, afin de pallier les éventuels aléas de fonctionnement.

Les photographies suivantes présentent un exemple de stockage de pneumatiques.



Figure 8 : Photographie de stockages de pneumatiques neufs et d'occasion (à gauche) et de pneumatiques usagés (à droite)

3.7 Valorisation des déchets de pneus

La filière « pneumatiques » est gérée en France par l'éco-organisme ALIAPUR.

En 2021, ALIAPUR a pris en charge 388 109 tonnes de pneus usagés, soit l'équivalent de plus de 49,2 millions de pneus tourisme. Cette quantité représente 80 % du volume total à traiter annuellement en France.

La répartition de la valorisation des pneus par l'éco-organisme ALIAPUR en 2021 est présentée sur la figure suivante.

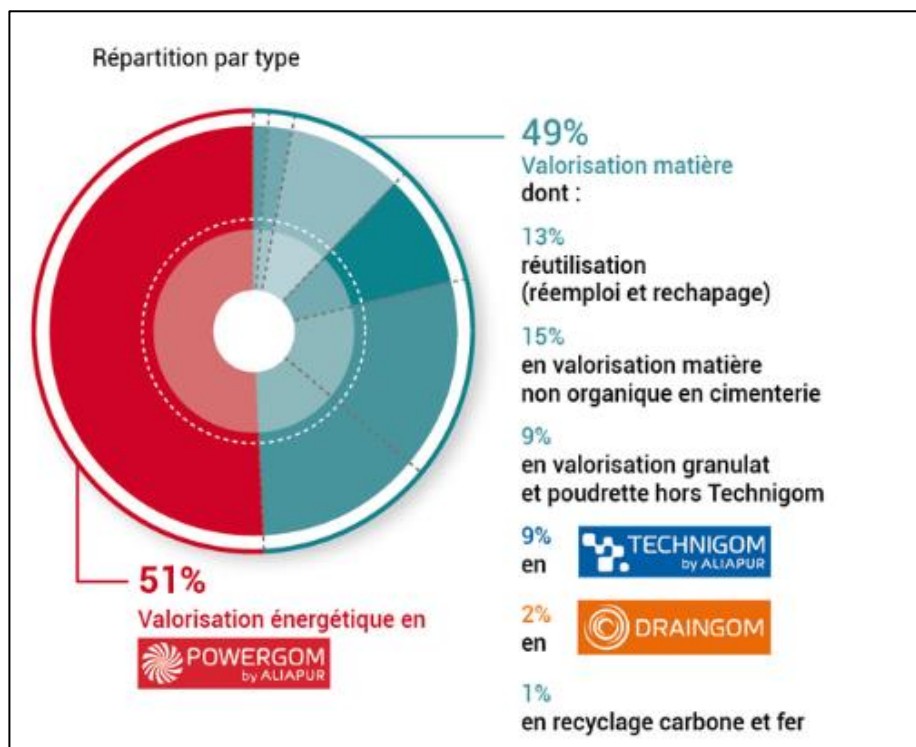


Figure 9 : Répartition de la valorisation des pneumatiques par ALIAPUR en 2021

Comme indiqué par ailleurs, environ 25 % de pneumatiques réceptionnés sur la plateforme TCE de Cercy-la-Tour seront considérés comme réutilisables.

Suite à la procédure de sortie de statut de déchet, les pneumatiques usagés réutilisables (environ un quart des pneumatiques usagés) seront remis en circulation en tant que pneumatiques d'occasion. Certains de ces pneumatiques devront par ailleurs faire l'objet d'un rechapage ou de menues réparations sur un autre site.

En fonction du type de pneumatique et de leur qualité, ils seront expédiés vers différentes destinations (majoritairement l'Allemagne, l'Europe de l'Est ou l'Afrique du Nord).

Les broyats de pneumatiques usagés non réutilisables seront quant à eux expédiés et pris en charge par ALIAPUR (éco-organisme fondé en 2003 spécialisée dans la collecte et le recyclage de pneus usagés en France).

Ils feront alors l'objet soit d'une valorisation énergétique (chaufferies de cimenteries par exemple), soit d'une valorisation matière (remblais d'infrastructures routières par exemple).

3.8 Expédition de pneumatiques neufs et d'occasion

TC ENVIRONNEMENT exercera également une activité de négoce de pneumatiques neufs et d'occasion au sein du site projeté.

À cette fin, les bâtiments situés au Nord du site (bâtiments A, B et C) seront dédiés au stockage et à la logistique de ces pneumatiques. Ces bâtiments disposeront de nombreux quais de chargement afin de faciliter la réception et l'expédition des produits.

3.9 Description des installations et équipements connexes

3.9.1 Bureaux et locaux sociaux

Le site projeté accueillera également un bâtiment abritant l'accueil du site, les bureaux et les locaux sociaux, localisé au niveau de l'accès VL, entre les parkings poids-lourds et véhicules légers.

3.9.2 Installation photovoltaïque de production d'électricité

TC ENVIRONNEMENT projette l'installation de panneaux photovoltaïques sur toitures de ses bâtiments, soit une surface totale de panneaux d'environ 2 500 m². Il est considéré que les panneaux seront installés de façon à pouvoir prendre en compte les risques qu'ils pourraient représenter.

La puissance totale installée serait de 500 kWc, soit une production attendue de 550 MWh/an.

Environ 71 % de l'énergie électrique produite pourra être autoconsommée, pouvant représenter jusqu'à 39 % des besoins en électricité des installations.

L'excédent d'énergie sera injecté dans le réseau au tarif de rachat en vigueur.

3.10 Organisation de l'activité

3.10.1 Rythme d'activité

La plateforme TC ENVIRONNEMENT fonctionnera du lundi au vendredi et exceptionnellement le samedi.

Les installations de tri et de broyage de pneumatiques pourront fonctionner de 07h à 20h.

Les bureaux seront ouverts de 8h à 18h. Les réceptions et les expéditions seront autorisées sur cette même plage horaire.

3.10.2 Personnel

La réalisation du projet TC ENVIRONNEMENT s'accompagnera de la création de 30 emplois en équivalent temps plein.

3.10.3 Maintenance des équipements

Le responsable du site veillera au maintien de l'ensemble des installations sous sa responsabilité.

L'exploitant réalisera une maintenance préventive et des vérifications périodiques des installations visées par la réglementation ICPE et des équipements soumis au Code du Travail, pour s'assurer de leur maintien en conformité. Les rapports de vérification seront archivés. La petite maintenance sera réalisée en dehors du site du projet, au niveau du site TRANSPORT CASSIER existant (à 150 m au Nord).

3.10.4 Accès, stationnement et circulation sur site

Le site sera accessible depuis la voirie interne de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) Les Fourneaux, elle-même accessible depuis la Route Départementale n°37 – Route de Decize.

Le site projeté disposera de deux accès :

- Un accès dédié aux poids-lourds (PL), localisé en limite Nord-Ouest du site, au niveau du giratoire de la ZAE Les Fourneaux ;
- Un accès dédié aux véhicules légers (VL), localisé en limite Ouest du site.

Les accès desservent respectivement un parking PL et un parking VL. Cette organisation permettra d'éviter les croisements de flux de véhicules de catégories différentes et limitera considérablement les risques d'accident de circulation.

Le site sera entièrement clôturé. Le portail sera fermé à clé en dehors des heures d'ouverture.

L'établissement sera placé sous vidéosurveillance pour permettre notamment au personnel de la plateforme de surveiller les accès depuis l'intérieur des locaux et d'assurer la surveillance du site en dehors des heures d'ouverture.

3.11 Gestion des eaux

La figure suivante présente le synoptique de fonctionnement de la gestion des eaux à l'échelle du projet.

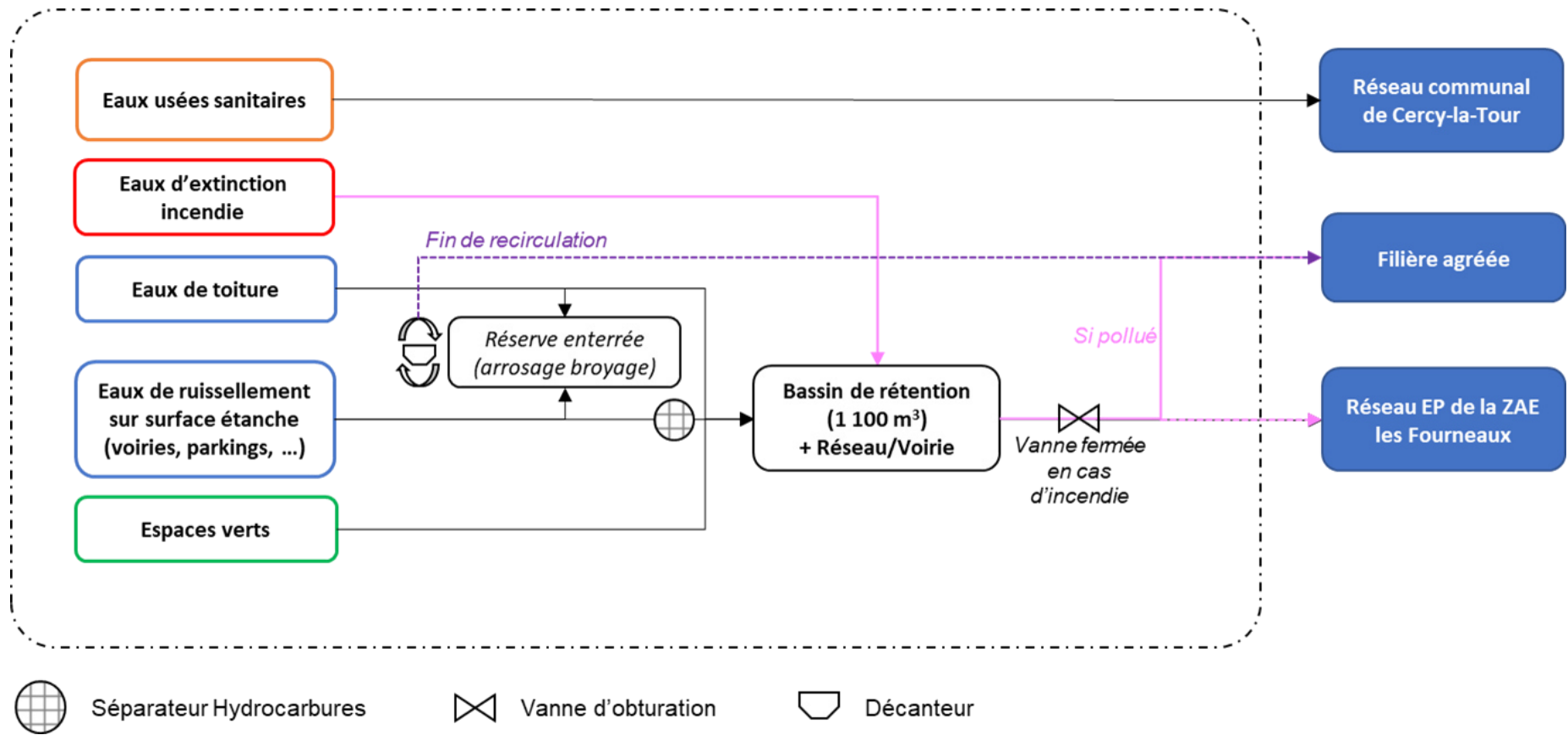


Figure 10 : Schéma conceptuel de gestion des eaux

3.11.1 Eau potable

Le site sera alimenté en eau potable à partir du réseau communal de Cercy-la-Tour. Il n'y aura pas de prélèvement d'eau par forage ou pompage. Les canalisations seront munies d'un système anti-retour (disconnecteur).

En fonctionnement normal, l'eau sera utilisée sur le site pour les usages sanitaires. Un réapprovisionnement d'appoint de la réserve d'eau disponible pour l'arrosage du broyeur sera également réalisé par le réseau d'eau communal.

Par ailleurs, en période critique (sécheresse de longue durée) ou suite au pompage de l'eau souillée (en fin de cycle de recirculation), la réserve d'eau disponible pour l'arrosage du broyeur pourra être réapprovisionné via le réseau d'eau communal (utilisation de l'eau pluviale en fonctionnement normal).

3.11.2 Eaux usées domestiques

Les eaux usées d'origine sanitaire seront rejetées dans le réseau d'assainissement de la ZAE Les Fourneaux, relié au réseau communal de Cercy-la-Tour.

3.11.3 Eaux de process

Lors de l'opération de broyage, les matières seront aspergées d'eau afin d'éviter l'abrasion et l'envol de particules de petites tailles dans l'atmosphère.

Le débit d'eau aspergée sera de l'ordre de 200 à 250 L/h.

L'eau utilisée sera issue d'une réserve enterrée récupérant les eaux pluviales ruisselant sur une surface d'environ 10 000 m² via l'orientation des pentes de la plateforme en pointe de diamant. L'eau utilisée pour le broyage sera ainsi recirculée.

Un bac de décantation sera mis en place au niveau de la réserve enterrée pour le traitement de l'eau.

Lors de périodes critique (sécheresse de longue durée) ou suite au pompage de l'eau souillée, la réserve enterrée pourra être réalimentée par le réseau d'eau communal.

En fin de cycle de recirculation, les eaux souillées seront régulièrement pompées et évacuées par un prestataire spécialisé.

3.11.4 Eaux pluviales

Via un réseau de collecte superficiel et enterré, les eaux pluviales seront dirigées vers un bassin de rétention de 1 100 m³ localisé au Nord du site (point bas).

Le débit de fuite du bassin de rétention a été déterminé dans le respect du règlement de la ZAE Les Fourneaux (3 L/s/ha).

D'après la Note de dimensionnement relative à la gestion des eaux pluviales (cf. Annexe 2), le volume nécessaire à la rétention *in situ* d'un événement pluvial d'intensité décennale est de 1 350 m³. Lors d'un tel événement, les réseaux et les voiries (particulièrement au Nord et au niveau de la plateforme de collecte des eaux pluviales pour l'arrosage lors du broyage) seront en mesure de retenir la différence entre ce volume et celui du bassin projeté (environ 250 m³).

Les eaux pluviales interceptées au droit des espaces verts pourront, dans une certaine mesure, s'infiltrer directement dans le sol.

Les eaux pluviales de voirie seront traitées à l'aide d'un déboureur-séparateur à hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial de la zone alimentant un bassin d'infiltration disposant d'un trop plein en direction d'un fossé courant le long de la RD37.

3.11.5 Eaux d'extinction incendie

Tout déversement accidentelle de matières liquides potentiellement dangereux pour l'environnement ou la santé humaine, y compris les eaux issues de l'extinction d'un incendie survenant au sein du site sera confiné *in situ* au niveau du bassin de rétention étanche. Une vanne de coupure sera installée au niveau du point de rejet du bassin. Le volume total de rétention disponible s'élève à 1 100 m³.

Le volume de rétention des eaux d'extinction incendie a été calculé sur la base des instructions du guide technique D9A (dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction). L'ensemble des calculs est détaillé dans la Note de Défense Extérieur Contre l'Incendie (cf. Annexe 3). Le volume d'eaux d'extinction incendie à confiner sur le site est évalué à 610 m³.

Les eaux d'extinction seront analysées puis pompées pour être éliminées par un prestataire agréé, sinon rejetées au niveau des dispositifs de gestion des eaux pluviales si elles ne présentent pas de risques pour l'environnement.

3.12 Gestion des risques

Les principaux éléments de gestion du risque qui seront mis en œuvre sur le site du projet (cf. Pièce Complémentaire n°1) sont succinctement présentés en suivant.

Risque incendie :

- Compartimentage des stockages de pneumatiques (séparation assurée par des murs bétonnés et/ou des espaces libres d'au moins 10 m) ;
- Moyens de lutte contre l'incendie, dimensionnés selon le guide D9 (cf. Annexe 3) :
 - 1 réserve incendie de 120 m³ au sein du site ;
 - 1 poteau incendie de la ZAE Les Fourneaux, à proximité directe de l'accès au site ;
 - Parc d'extincteurs portatifs adaptés au risque judicieusement répartis au sein du site ;
- Système de détection automatique incendie des bâtiments abritant des stockages de pneumatiques neufs et d'occasion (bâtiments A, B et C) et alarme incendie associée ;
- Télé-vidéosurveillance ;
- Désenfumage adapté au niveau des bâtiments fermés ;
- Accessibilité du site et des installations facilitant l'intervention des secours (voies de circulation, aires de stationnement, plan d'intervention, ...) ;
- Exercices d'évacuation incendie annuels.

Risque déversement accidentel :

- Imperméabilisation des zones présentant un risque de pollution ;
- Confinement des eaux d'extinction incendie au sein du bassin étanche muni d'une vanne de sectionnement et dimensionné selon le guide D9A (cf. Annexe 3) ;
- Stockage d'éventuels produits liquides dangereux pour l'environnement (faibles quantités) sur rétention adéquate (volume et matériau).

Par ailleurs, d'autres mesures prises comme notamment la mise en place de procédures opératoires appropriées, de consignes d'exploitation et de sécurité et la formation adéquate du personnel complèteront la maîtrise des risques relatifs aux installations.

Au vu du projet et de ses caractéristiques, aucun risque d'explosion n'a été identifié.

4. Statut administratif du projet

4.1 Article R. 122-2 du Code de l'Environnement

Le projet est concerné par une rubrique de l'Annexe I de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement.

Tableau 3 : Positionnement du projet vis-à-vis de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement

Catégories de projets	Intitulé de la catégorie	Caractéristiques de l'installation
1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	b) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement (pour ces installations, l'examen au cas par cas est réalisé dans les conditions et formes prévues aux articles L. 512-7-2 et R. 512-46-18 du code de l'environnement.	Projet concerné par le régime de l'enregistrement au titre de la rubrique 2714 → Projet soumis à examen au cas par cas

La demande d'enregistrement doit faire l'objet d'un examen au cas par cas compte tenu qu'elle relève de la catégorie 1b) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement. Toutefois, comme précisé dans ce tableau, pour ces installations, l'examen au cas par cas est réalisé dans les conditions et formes prévues aux articles L. 512-7-2 et R. 512-46-18 du code de l'environnement.

La procédure de demande d'examen au cas par cas est embarquée par la procédure d'enregistrement.

4.2 Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

4.2.1 Classement ICPE du projet

Le projet est visé par la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous différentes rubriques.

Le tableau suivant reprend les rubriques concernées par le projet en mentionnant :

- le numéro de rubrique ;
- l'intitulé précis de la rubrique avec le seuil de classement et le régime correspondant (autorisation, enregistrement, déclaration, déclaration avec contrôles périodiques, non classé) ;
- les caractéristiques de l'installation.

Tableau 4 : Tableau de classement selon la nomenclature ICPE

Régimes de classement : A : Autorisation ; E : Enregistrement ; DC : Déclaration avec Contrôle périodique ; NC : Non Classé

RUBRIQUE	ALINÉA	RÉGIME	LIBELLÉ DE LA RUBRIQUE	CRITÈRE ET SEUIL DE CLASSEMENT	VOLUME D'ACTIVITÉ DEMANDÉ
2714	1	E	Installation de transit, regroupement, tri, ou préparation en vue de la réutilisation de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois à l'exclusion des activités visées aux rubriques 2710, 2711 et 2719.	1. Le volume susceptible d'être présent dans l'installation étant supérieur ou égal à 1 000 m ³	<u>Stockage de pneumatiques usagés</u> : 3 200 m³
2791	2	DC	Installation de traitement de déchets non dangereux à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2515, 2711, 2713, 2714, 2716, 2720, 2760, 2771, 2780, 2781, 2782, 2794, 2795 et 2971.	2. La quantité de déchets traités étant inférieur à 10 t/j	<u>Broyage de pneumatiques usagés</u> : < 10 t/j
2663	2.b	D	Stockage de pneumatiques et produits composés d'au moins 50% de polymères	2. Dans les autres cas et pour les pneumatiques, le volume susceptible d'être stocké étant : b) Supérieur ou égal à 1 000 m ³ mais inférieur à 10 000 m ³	<u>Stockage de pneumatiques neufs et d'occasion</u> : 8 400 m³

À noter que la deuxième phase du projet (capacité de broyage de pneumatiques usagés > 10 t/j) entraînera un passage au régime de l'autorisation au titre de la rubrique 2791.1 de la nomenclature des ICPE.

La localisation des rubriques et régimes au sein du site est présenté dans le figure suivante.

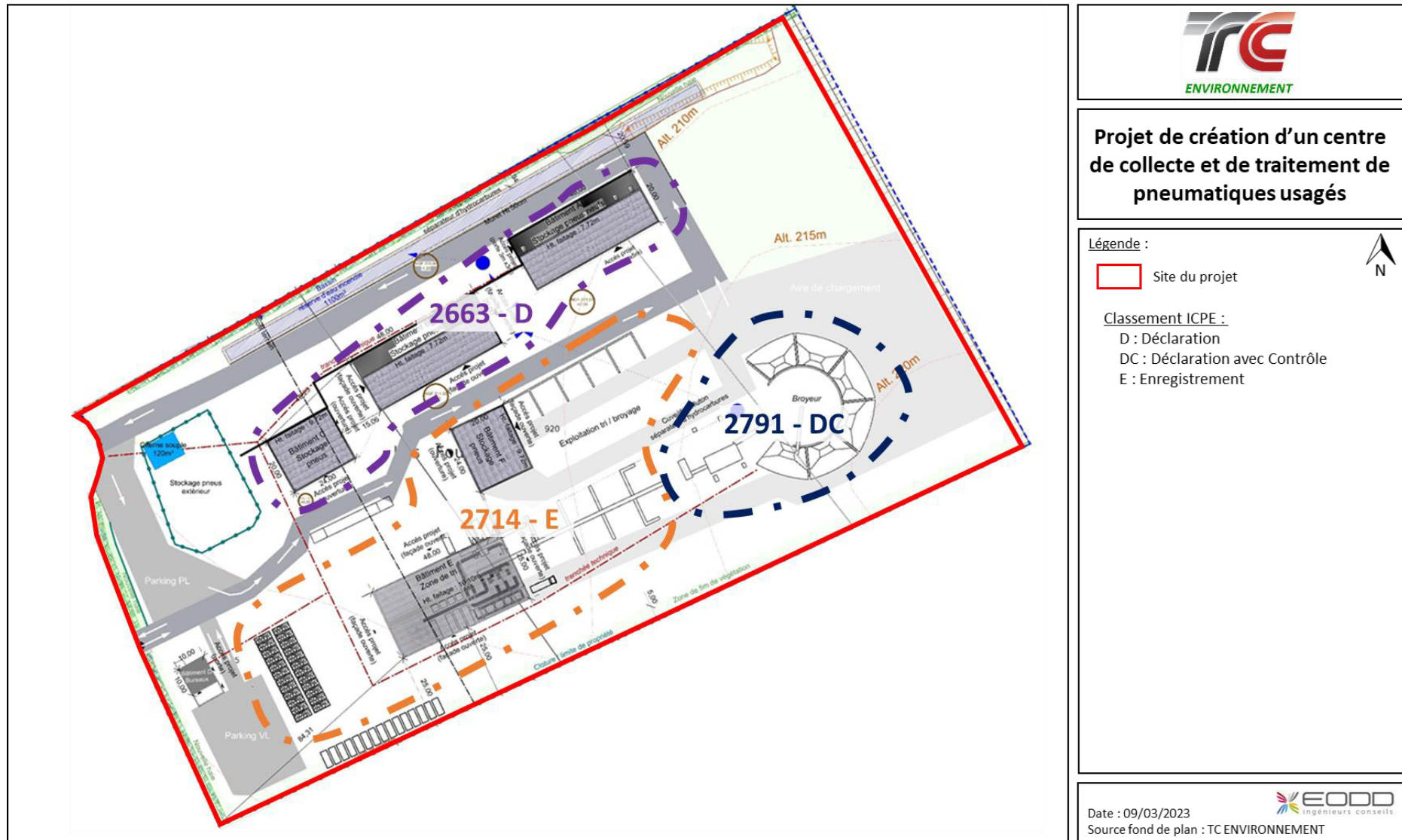


Figure 11 : Localisation des rubriques et régimes ICPE du site du projet



Projet de création d'un centre de collecte et de traitement de pneumatiques usagés

Légende :

Site du projet



Classement ICPE :

- D : Déclaration
- DC : Déclaration avec Contrôle
- E : Enregistrement

Date : 09/03/2023

Source fond de plan : TC ENVIRONNEMENT



4.2.2 Directive IED (Rubriques 3000)

Le projet n'est pas concerné par une rubrique 3000 et n'est donc pas visé par la Directive IED.

4.2.3 Directive Seveso III (Rubriques 4000)

La directive « concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses » (dite directive SEVESO) établit des règles pour la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et la limitation de leurs conséquences pour la santé humaine et l'environnement.

Dépassement direct

Une installation répond respectivement à la « règle de dépassement direct seuil bas » ou à la « règle de dépassement direct seuil haut » lorsque, pour l'une au moins des rubriques mentionnées au premier alinéa du I de l'article R. 511-10, les substances ou mélanges dangereux qu'elle vise sont susceptibles d'être présents dans l'installation en quantité supérieure ou égale respectivement à la quantité seuil bas ou à la quantité seuil haut que cette rubrique mentionne.

→ Au regard du classement ICPE du projet, le site n'est pas concerné par la Directive SEVESO III par dépassement direct du seuil haut ou du seuil bas.

Dépassement par cumul

Les installations d'un même établissement relevant d'un même exploitant sur un même site au sens de l'article R. 512-13 répondent respectivement à la « règle de cumul seuil bas » ou à la « règle de cumul seuil haut » lorsqu'au moins l'une des sommes Sa (dangers pour la santé), Sb (dangers physiques) ou Sc (dangers pour l'environnement) est supérieure ou égale à 1.

Quelques produits utilisés au sein du site projeté seront vraisemblablement visés par une rubrique 4000.

→ Au regard des très faibles quantités stockées et utilisées de produits dangereux au sein du site projeté, le site n'est pas concerné par la Directive SEVESO III par dépassement selon la règle de cumul.

Le site TC ENVIRONNEMENT ne sera pas classé SEVESO.

4.3 Loi sur l'eau

Les eaux pluviales interceptées au sein du site seront rejetées dans le réseau eaux pluviales de la zone d'activités comportant un ouvrage de rétention et d'infiltration. Les eaux issues du trop-plein de ce bassin seront rejetées dans un fossé les dirigeant vers le Ruisseau des Arreaux, à environ 500 m en aval.

Étant donné que les eaux pluviales seront rejetées sur le sol et potentiellement indirectement dans les eaux douces superficielles et qu'au niveau des espaces verts du site, une partie de ces eaux sera infiltrée sur place, le projet est concerné par la **rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA, au régime déclaratif**.

Dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activités et du site, et au vu de la topographie, il est attendu que les écoulements interceptés par le site correspondent à la surface du site.

Tableau 5 : Classement Loi sur l'Eau du projet

Rubrique	Intitulé de la rubrique	Caractéristiques de l'installation et classement
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.	Superficie du site : 46 734 m ² Superficie classable en 2.1.5.0 : 4,7 ha <u>Déclaration</u>

4.4 Autres réglementations

4.4.1 Urbanisme

Une demande de permis de construire a été déposée auprès du Service Urbanisme de la commune de Cercy-la-Tour en date du 08 mars 2023. Cette demande a été enregistrée sous le n°**05804623A0004**.

Aucun permis de démolir n'est nécessaire dans le cadre du projet.

4.4.2 Installation de production d'électricité

Le projet inclut l'exploitation d'une installation de production d'électricité à partir d'énergie solaire, dont la puissance sera de l'ordre de 0,5 MWc, largement inférieur au seuil de 50 MW nécessitant une autorisation pour l'exploitation d'une telle installation. En application des *articles L.311-6 et R.311-2 du Code de l'Énergie*, l'installation projetée est réputée autorisée.

4.4.3 Défrichage

La parcelle du projet ne se situe pas en zone boisée.

Le projet n'est pas concerné par une autorisation de défrichage.

4.4.4 Dérogation « espèces et habitats protégés »

Aucune espèce ou habitat protégé n'a été contacté au droit du site du projet.

Le projet n'est pas concerné par une dérogation « espèces et habitats protégés ».

4.4.5 ERP

Le site n'est pas soumis à la réglementation ERP dans la mesure où il s'agit d'une parcelle privée non ouverte au public.

4.4.6 Système d'échanges de quotas de gaz à effet de serre

Le projet ne prévoit pas d'utilisation ou d'émission de gaz à effet de serre.

Le projet n'est pas soumis à autorisation pour l'émission de gaz à effet de serre visée aux articles *L. 229-5 et L. 229-6 du Code de l'Environnement*.

4.4.7 Combustion

Aucune installation de combustion n'est projetée au sein du site. Le projet n'est pas notamment concerné par les rubriques 2910 et 3110 de la nomenclature des ICPE.

Le projet n'est pas soumis à autorisation pour l'exploitation d'installations de combustion d'une puissance supérieure ou égale à 20 MW.

5. Annexes

Annexe 1 : Promesse de vente entre SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE et TC IMMO

Annexe 2 : Notice de Dimensionnement - Gestion des eaux pluviales

Annexe 3 : Notice de dimensionnement de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et de la rétention des eaux d'extinction

**ANNEXE 1. Promesse de vente entre SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE
D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE et TC IMMO**

A NEVERS (58000), 3, rue Henri Barbusse, au siège de l'Office Notarial,

Maître Marie CHÉRAMY soussignée, notaire associée de la Société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "Société d'exercice libéral par actions simplifiée Pierre JOURDIER Marie CHERAMY et Jean-Charles REROLLE, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à NEVERS (58000), 3, rue Henri Barbusse,

Avec la participation de **Maître Pierre JOURDIER**, notaire à DECIZE (58300), 8, rue Carnot, assistant le BENEFCIAIRE.

A **REÇU** à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DE TERRAIN

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La société dénommée **SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE**, SA d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 2509299,00 EUROS, ayant son siège social à NEVERS (58000), Hôtel du Département, identifiée au SIREN sous le numéro 711880021 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NEVERS.

Ci-après dénommée le « PROMETTANT ».

BENEFCIAIRE

La société dénommée **TC IMMO**, Société à responsabilité limitée au capital variable, de 500 000,00 EUROS, ayant son siège social à DIGOIN (71160), Espace Industriel Les Mûriers, identifiée au SIREN sous le numéro 843490335 et

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MACON.

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société **SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE** est ici représentée par Madame Caroline LOISEL, collaborateur en l'office, domiciliée à NEVERS, 3, rue Henri Barbusse ;

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé ci-annexée, par :

Monsieur Cédric **DUHEM**, directeur général de la société **SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE**, nommé à cette fonction à compter du 8 avril 2020 aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 8 avril 2020 et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de cette même délibération.

- La société **TC IMMO** est ici représentée par **MADAME CÉLINE LEGER**, collaborateur en l'office, domiciliée à NEVERS, 3, rue Henri Barbusse ;

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé ci-annexée, par :

Monsieur Jean-François **CASSIER**, agissant lui-même en qualité de gérant de ladite société, spécialement autorisé à l'effet des présentes suivant délibération des associés en date du 18 octobre 2022 ci-annexée.

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

Les personnes morales parties aux présentes attestent par leurs représentants respectifs ès-qualités :

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte ;

- que la présente opération de vente entre, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de l'objet social de la société qu'ils représentent.

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;

- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

OBJET DU CONTRAT - ENGAGEMENT DES PARTIES

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, les biens dont la désignation suit, que le BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que telle, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

SUBSTITUTION - CESSION

Le BENEFICIAIRE pourra user de la présente promesse, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente.

Cette substitution s'exercera sous réserve de la réalisation des conditions ci-après :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue par l'article L. 313-42 du Code de la consommation ;
- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter ;
- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée.

De plus il est expressément convenu que toute substitution partielle ou en démembrement de propriété devra être au préalable autorisée par le PROMETTANT ;

Le BENEFICIAIRE n'aura pas la possibilité de céder à une tierce personne le bénéfice de la présente promesse.

DESIGNATION DES BIENS

Sur la commune de CERCY-LA-TOUR (58340), lieudit "Les Fourneaux",
Un terrain à bâtir d'une contenance de 6ha 42a 46ca à prendre dans les terrains

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
D	805 (pour partie)	lieudit "Les Fourneaux"	3	31	74
D	881 (pour partie)	lieudit "Les Fourneaux"	1	59	68
D	920	lieudit "Les Fourneaux"	1	70	00
D	921	lieudit "Les Fourneaux"	2	79	72
Contenance Totale :			9ha 41a 14ca		

Précision faite que les parcelles cadastrées section D numéros 920 à 922 sont issues de la parcelle D 884.

Sont ci-annexés :

- Un plan cadastral matérialisant sous la teinte bleue l'assiette foncière desdits biens,
- Un plan de division foncière (dressé suite à la division de la parcelle D 884).
- Un plan du projet de ZAE.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

Le BENEFCIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

LOTISSEMENT

Les parcelles D 805, 881 et 920 constituent les lots numéros un et huit du lotissement dénommé « ZAE DE CERCY - ZAE LES FOURNEAUX ».

PERMIS D'AMENAGER

Le BIEN désigné ci-dessus, a fait l'objet d'un permis d'aménager, déposé auprès de la mairie de CERCY LA TOUR le 7 décembre 2021.

Ce permis a été délivré en date du 2 juin 2022.

DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître CHERAMY, notaire à NEVERS, suivant acte à recevoir au plus tard le jour de signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun cahier des charges.

DIVISION CADASTRALE A ETABLIR

Les parties précisent que le BIEN provient de la division à établir de la parcelle cadastrée section D, numéro 805, d'une contenance de 3ha 31a 74ca, la parcelle cadastrée section D, numéro 881, d'une contenance de 1ha 59a 68ca, pour laquelle un document d'arpentage sera dressé préalablement à la vente.

La division cadastrale sera diligentée par le PROMETTANT.

Les frais de document d'arpentage seront supportés par le PROMETTANT.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par la société SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par la société TC IMMO à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

- Parcelle D 881 : Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître JOURDIER, notaire à NEVERS (58000), le 1er mars 2019 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NEVERS 1, le 26 mars 2019, volume 2019 P numéro 1482.

- Parcelles D 805, 920 à 922 : Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Marie CHÉRAMY, notaire à NEVERS (58000) le 15 novembre 2022. Une copie authentique de cet acte est actuellement en cours de publication au service chargé de la publicité foncière de NEVERS 1.

DESTINATION ET USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage de terrain à bâtir.

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir conserver le même usage.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN, objet de la présente promesse, à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes est vendu libre de toute occupation ou location.

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de CINQ CENT TRENTE-SIX MILLE SOIXANTE-QUATORZE EUROS (536 074,00 €), en ce compris une **TVA sur marge à la charge du PROMETTANT de ### ()**

Soit un prix hors taxes déclaré par le PROMETTANT de CINQ CENT TRENTE-SIX MILLE SOIXANTE-QUATORZE EUROS (536 074,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte, tel que prévu par le décret numéro 2013-232 du 20 mars 2013.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L. 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

ABSENCE DE NEGOCIATION

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

MODALITES DE FINANCEMENT

COÛT TOTAL DE L'OPERATION

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

- rappel du prix : 536 074,00 €
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 7 500,00 €
- montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire

Total égal 543 574,00 €

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen :

- d'un ou plusieurs prêt(s), à concurrence de : 543 574,00 €
- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de : 0,00 €

Total égal 543 574,00 €

DECLARATIONS FISCALES

DECLARATION SUR LA TAXE FORFAITAIRE DES CESSIONS DE TERRAIN NU RENDU CONSTRUCTIBLE (ARTICLE 1529 DU C.G.I.)

Le PROMETTANT déclare ne pas être assujetti au paiement de la taxe, le terrain se situe sur une commune où le conseil municipal ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, n'a pas institué la taxe sur la première cession à titre onéreux des terrains devenus constructibles codifiée par l'article 1529 du Code général des impôts.

DECLARATIONS SUR LA TAXE DES CESSIONS DE TERRAINS NUS OU DES DROITS RELATIFS A DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 1605 NONIES DU C.G.I.)

Le PROMETTANT déclare :

- que le terrain est un terrain nu qui a été rendu constructible le 10 février 2010, soit, postérieurement au 13 janvier 2010, par suite de son classement par un Plan Local d'Urbanisme, dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ;
- que la cession objet des présentes n'est pas la première cession à titre onéreux intervenue après que le terrain a été rendu constructible.

En application du deuxième alinéa du IV de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, la présente cession est exonérée de ladite taxe.

Par conséquent, conformément au V de l'article 1605 nonies du Code général des impôts aucune déclaration ne sera déposée.

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

La présente mutation si elle se réalise n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En effet, le représentant de la société déclare :

- que la société venderesse est assujettie à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au service des impôts de NEVERS (58000 19 rue Camille Baynac ;
- Que la société venderesse est propriétaire du BIEN cédé ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe "EFFET RELATIF".

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte définitif de vente.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits, Le PROMETTANT déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel ;
- que le BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la T.V.A..

De son côté le BENEFICIAIRE déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel ;
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans aux conditions

prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence la présente mutation, si elle se réalise, entrera dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition sera constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts et sera soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts.

Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devra alors acquitter les droits normalement exigibles augmentés des intérêts de retard.

En outre, le PROMETTANT déclare que les opérations qu'il réalise seront déclarées sur l'imprimé CA-3, conformément à l'article 287 du Code général des impôts, au Service des Impôts des Entreprises de NEVERS dont il dépend et auprès duquel il acquittera la taxe sur la valeur ajoutée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes, sans lesquelles le BENEFCIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées au plus tard à la date butoir prévue pour la levée d'option, sauf délais spécifiques précisés ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le PROMETTANT, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFCIAIRE PEUT RENONCER

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Que le BENEFCIAIRE obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : CINQ CENT QUARANTE-TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (543 574,00 €) ;

- durée maximale de remboursement : 15 ans ;

- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties :

3,28% ;

- garantie : une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se porterait acquéreur).

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 14 janvier 2023 et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Obligations du BENEFCIAIRE

Le BENEFCIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai raisonnable.

Toutefois, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

Le BENEFCIAIRE devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

Le BENEFCIAIRE est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;

- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Le BENEFCIAIRE devra justifier à son notaire et au PROMETTANT, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, l'attestation de demandes de prêt, l'offre de prêt à lui faite ou le refus opposé à sa demande de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

En cas de non-obtention d'une offre de prêt, il devra justifier d'au minimum deux refus de prêt provenant de différents établissements bancaires, conformes aux conditions susvisées.

Faute par le BENEFCIAIRE d'avoir informé son notaire et le PROMETTANT dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par le BENEFCIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le PROMETTANT d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, demeurée infructueuse.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif

à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente au BENEFCIAIRE.

URBANISME ET SERVITUDES

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

Le BENEFCIAIRE reconnaît qu'il a été porté à sa connaissance les documents d'urbanisme suivants, dont les copies sont demeurées ci-annexées.

Le règlement de la zone 1AU.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

a) Que le **BENEFCIAIRE, obtienne au plus tard le 28 février 2023, un permis de construire** autorisant la réalisation de :

- nature : entrepôt à usage de stockage, logistique, broyage de déchets, notamment pneumatiques, par filiale du Groupe TC ou Tiers ;

b) Qu'il n'existe aucun recours ni aucune procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme.

Le BENEFCIAIRE s'engage à déposer la demande de permis de construire au plus tard le 15 décembre 2022 et à l'afficher sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance, conformément aux dispositions légales.

Tout dépassement par le BENEFCIAIRE de l'un ou l'autre de ces délais sera considéré, si le PROMETTANT le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le PROMETTANT ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure demeurée infructueuse.

Si la délivrance du permis de construire n'était pas intervenue à la date ci-dessus, ou si ce permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

En toute hypothèse, le BENEFCIAIRE resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU SOL

Si l'étude du sol diligentée par le BENEFCIAIRE dans le délai de deux mois des présentes entraîne l'obligation de recourir à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis ou entraînant un surcoût du projet d'un montant supérieur à ### (), le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFCIAIRE

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis de construire, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.
- à déposer en vue du permis de construire, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, le BENEFCIAIRE donne d'ores et déjà tous pouvoirs au PROMETTANT à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par lui.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU CERTIFICAT DE NON OPPOSITION A LA DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Que le PROMETTANT obtienne au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique le certificat de non opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES Le BENEFCIAIRE PEUT RENONCER », le BENEFCIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défailli au plus tard avant la date ultime prévue pour la réalisation de la condition.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défailli ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que le BENEFCIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

Le BENEFCIAIRE prendra le BIEN vendu dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité.

Toutefois, le PROMETTANT restera tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue, en application de l'article 1641 du Code civil.

Afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantit le BENEFCIAIRE contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

A ce titre le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.

SERVITUDES

Le BENEFCIAIRE supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard le PROMETTANT déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

Le PROMETTANT déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

Le BENEFCIAIRE acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, le BENEFCIAIRE remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au PROMETTANT le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

CONTRAT SUR LE BIEN

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES ANNEXES

- Contenu du dossier de diagnostics techniques :

Les constats, états et diagnostics constituant le dossier de diagnostics techniques, non relatés ci-après et simplement annexés sous forme de copies aux

présentes, en considération de la nature des BIENS, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

- **l'état des risques naturels et technologiques** prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, dénommé Etat des risques et pollutions ;

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - OBLIGATION D'INFORMATION DU PROMETTANT

Le notaire soussigné précise qu'il appartient au PROMETTANT conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement de vérifier préalablement à la vente définitive que l'état des risques et pollution (ERP) annexé sous forme de copie est à jour par rapport à celui de l'avant-contrat sous peine d'encourir la résolution de la vente.

Ce contrôle s'effectue par la consultation du recueil des actes administratifs comme le préconise la 3ème chambre civile de la Cour de cassation, dans son arrêt du 19 septembre 2019.

Le notaire soussigné rappelle au PROMETTANT qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que selon l'article L. 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du PROMETTANT des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique qui n'ont qu'une valeur informative.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATES

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le BIEN objet du présent acte n'est pas inclus à ce jour dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans le BIEN, à ce jour ou dans le passé.

ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES

Le PROMETTANT déclare que le BIEN, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS ex BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base de données ERRIAL ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le PROMETTANT déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;

- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;

- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;

- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;

- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;

- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;

- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le PROMETTANT s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;

- à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;

- à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;

- à justifier au BENEFICIAIRE de la réalisation de ces différentes formalités.

Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

REGLEMENTATION RELATIVE AU LOTISSEMENT

Le BENEFICIAIRE est tenu de toutes les obligations résultant du lotissement dont dépend le BIEN à compter de la vente.

MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 30 juin 2023 à dix-huit heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.**

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation

de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours, soit le 14 juillet 2023.

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFCIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »

En conséquence, dans le cas où le PROMETTANT entendrait mettre fin unilatéralement à la présente promesse avant que le BENEFCIAIRE n'ait levé son option, il s'expose à l'exécution forcée du contrat prévue ci-après.

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFCIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFCIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFCIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

MODALITES DE REALISATION : LEVEE D'OPTION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Marie CHÉRAMY soussigné, avec la participation de Maître Pierre JOURDIER, notaire à DECIZE (58300), 8, rue Carnot.**

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel ;
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire ;
- au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation versée en exécution des présentes ;
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente au cours du délai imparti.

Celle-ci devra être faite par exploit de commissaire de justice, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée :

- du versement par virement entre les mains du notaire, de l'intégralité de son apport personnel visé aux présentes ;
- d'une copie des offres de prêt(s) émises et acceptées conformément à la loi.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus.

Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie.

La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

CARENCE DU PROMETTANT

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues à l'article 1217 du Code civil.

CARENCE DU BENEFICIAIRE

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT.

Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le

BENEFICIAIRE.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

VERSEMENT

En considération de la promesse et de l'indisponibilité temporaire du BIEN en résultant pour le PROMETTANT, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de CINQUANTE-TROIS MILLE SIX CENT SEPT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (53 607,40 €).

Le BENEFICIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le 30 novembre 2022, en la comptabilité de Maître Marie CHÉRAMY, notaire soussigné, notaire à NEVERS, la somme de VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (26 803,70 €).

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, si bon semble au PROMETTANT, et le BENEFICIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

NATURE DE CE VERSEMENT

La présente indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes, mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du BIEN objet des présentes. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

SORT DE CE VERSEMENT

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur.

b) en cas de non-réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci.

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option.

En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition *pro rata temporis* dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non-réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

* si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

* si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;

* si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds

provenant du prix ;

* si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;

* si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

* en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;

* si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;

* et enfin si la non-réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun ès-qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à la comptabilité de Maître Marie CHÉRAMY, notaire soussigné qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

Les parties conviennent que l'indemnité séquestrée ne sera pas productive d'intérêt.

2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

3. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

4. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

5. Acceptation de sa mission par le séquestre

Le séquestre susnommé accepte la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes par l'encaissement des fonds.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de CINQUANTE-TROIS MILLE SIX CENT SEPT EUROS (53 607,00 €).

Etant ici précisé que la présente clause n'emporte pas novation et que chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « ... le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. »

DECES-DISSOLUTION

En cas de dissolution volontaire du PROMETTANT, à un quelconque moment de la présente convention et avant sa réitération par acte authentique, les ayants droit seront tenus d'exécuter la convention.

En cas de dissolution volontaire du BENEFICIAIRE, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties restera engagé de plein droit au présent contrat.

FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, une somme de CINQUANTE EUROS (50,00 €).

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

COORDONNEES BANCAIRES DE L'OFFICE NOTARIAL :

Banque :	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
Titulaire :	SELAS Société d'exercice libéral par actions simplifiée Pierre JOURDIER Marie CHERAMY et Jean-Charles REROLLE, Notaires associés
Domiciliation :	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 56, RUE DE LILLE 75356 PARIS CEDEX 07 SP
Code banque :	40031
Code guichet :	00001
N° de Compte :	0000172648K
Clé RIB :	2
IBAN :	FR7740031000010000172648K02
BIC :	CDCGFRPPXXX

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

En conséquence, elles s'engagent d'ores et déjà, à rechercher une solution amiable en cas de différend et à soumettre celui-ci à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, le PROMETTANT et l'BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle

obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

A ce titre, les parties conviennent que les informations obtenues à l'occasion des négociations du présent contrat doivent rester confidentielles à l'exception de celles nécessaires à son exécution.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le PROMETTANT déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

RETRACTATION DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE reconnaît que le présent acte a pour objet l'acquisition d'un bien à usage autre que l'habitation ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

En conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros.

Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

POUVOIRS

Du consentement de tous les intéressés et comme condition essentielle des présentes qui forme un tout indivisible avec elles, les parties se donnent réciproquement tous pouvoirs à l'effet de déposer, si besoin est, les présentes conventions aux minutes du notaire soussigné, de reconnaître et réitérer les écritures, mentions et signatures qu'elles déclarent dès à présent expressément reconnaître et réitérer, et pour faire procéder aux formalités foncières.

Tous pouvoirs sont également donnés par les parties au notaire soussigné en vue de purger tous droits de préemption, de faire toutes notifications et de demander toutes pièces nécessaires à la réitération des présentes.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590

du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre- lettre contenant augmentation du prix.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

En ce qui concerne le BIEN :

- le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que le BENEFICIAIRE, aux présentes ;

- le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.



**Demande
D'Enregistrement
ICPE**

Annexe

**Notice de Dimensionnement
Gestion des eaux pluviales**

TC ENVIRONNEMENT

**Création d'un centre de
collecte et de traitement de
pneumatiques usagés à
Cercy-la-Tour (58)**

Février 2023

SOMMAIRE

1. Contexte.....	3
2. Méthodologie.....	4
3. Données d'entrée.....	5
4. Résultats du dimensionnement.....	6

FIGURES

Aucune entrée de table d'illustration n'a été trouvée.

TABLEAUX

Aucune entrée de table d'illustration n'a été trouvée.

1. Contexte

Le projet de création d'un centre de collecte et de traitement de pneumatiques usagés, porté par TC ENVIRONNEMENT au droit de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) Les Fourneaux de Cercy-la-Tour (58) est notamment concerné par la réglementation ICPE.

Tout exploitant d'une installation classée est notamment tenu réglementairement d'aménager le site de façon à pouvoir gérer les eaux pluviales en cas d'épisode pluvial intense.

Notamment, les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 14 de l'arrêté du 6 juin 2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations de transit, regroupement, tri ou préparation en vue de la réutilisation de déchets relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2711, 2713, 2714 ou 2716 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement :

Arrêté du 06 juin 2018, art. 14 (extrait) :

« Tous les effluents aqueux sont canalisés.

Le réseau de collecte est de type séparatif permettant d'isoler les eaux résiduaires des eaux pluviales.

Les effluents susceptibles d'être pollués, c'est-à-dire les eaux résiduaires et les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, notamment par ruissellement sur les voies de circulation, aires de stationnement, de chargement et déchargement ou sur les produits et/ou déchets entreposés, sont traités avant rejet dans l'environnement par un dispositif de traitement adéquat.

Il est interdit d'établir des liaisons directes entre les réseaux de collecte des effluents devant subir un traitement et le milieu récepteur, à l'exception des cas accidentels où la sécurité des personnes ou des installations serait compromise. »

Afin de respecter ces dispositions et assurer en tout temps la maîtrise de la qualité des rejets, il est nécessaire de disposer d'ouvrages de rétention permettant de tamponner les eaux pluviales afin de garantir l'efficacité du traitement y compris lors d'un épisode pluvial intense.

En outre, le tamponnement des eaux pluviales réduit les risques :

- De surcharge du réseau d'assainissement communal, lorsqu'il existe ;
- De débordement des ouvrages d'infiltration, le cas échéant ;
- D'inondation en aval.

2. Méthodologie

Pour évaluer les besoins en rétention des eaux pluviales, la **méthode dite « des pluies »** sera utilisée. Elle se base sur un calcul mathématique reposant sur l'utilisation de valeurs liées :

- A la pluviométrie du territoire ;
- Aux superficies drainées vers l'ouvrage d'autre part ;
- Aux modalités d'évacuation, en particulier du débit de rejet.

La méthode des pluies nécessite de connaître :

- Des données concernant le projet, notamment :
 - La superficie des zones drainées vers le bassin et constituant son bassin versant ;
 - Le débit de rejet
- Des données concernant les évènements pluvieux intenses.

La formule de Montana utilisée est la suivante (formule des hauteurs) :

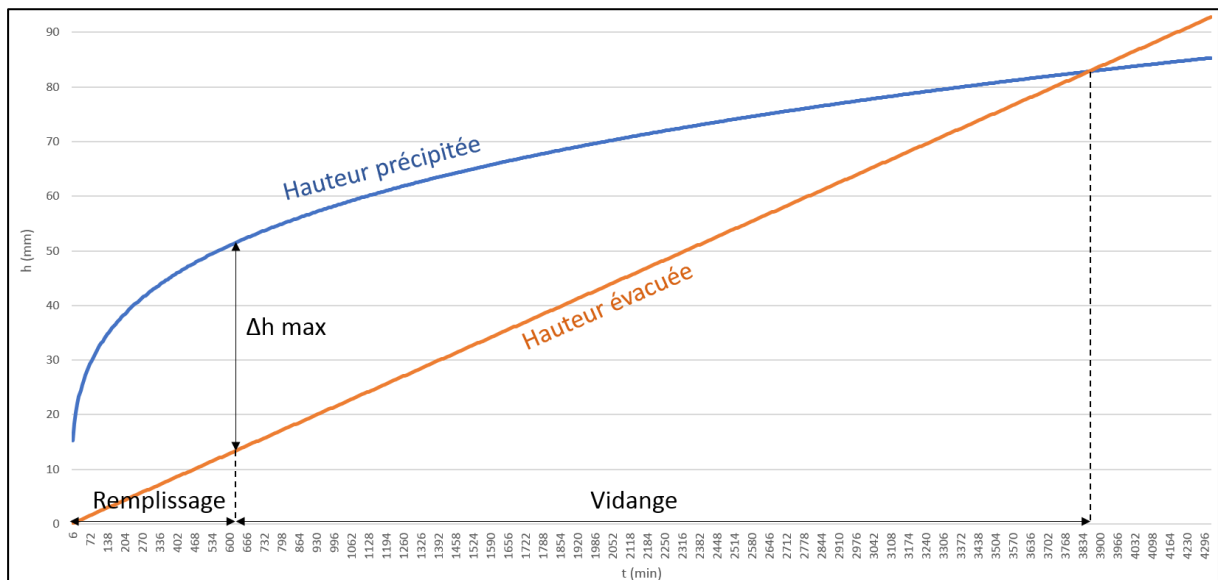
$$H(t) = a \times t^{(1-b)}$$

- où $H(t)$ est la hauteur de pluie précipitée en fonction du temps t (mm/h) ;
- où a et b sont les coefficients de Montana

Le volume théorique du bassin est donné par la formule suivante :

$$V = 10 \times S_a \times \Delta h_{\max}$$

- où S_a est la surface active du site, c'est-à-dire la superficie drainée vers le bassin pondérée ;
- où Δh_{\max} est la différence maximale entre :
 - la hauteur d'eau précipitée calculée par la formule de Montana ;
 - la hauteur d'eau vidangée déterminée avec le débit de fuite.



3. Données d'entrée

Certains documents d'urbanisme fixent des modalités particulières de gestion des eaux (gestion des eaux à la parcelle, débit de fuite limité, fréquence de retour etc). En l'absence de tels éléments dans le cadre du projet (PLU de Cercy-la-Tour en cours de révision et PLU de Decize sans précision particulière à ce sujet) il sera considéré que :

- Détermination d'un débit de rejet :
 - Les eaux pluviales peuvent être rejetées dans un réseau d'assainissement pluvial (pas d'infiltration sur la parcelle) ;
 - Que le débit de fuite est le débit de fuite maximal fixé par le SDAGE Loire-Bretagne en vigueur sur le territoire : 3 L/s/ha ;
- Données relatives à la pluviométrie
 - Il est généralement demandé aux exploitants de se prémunir *a minima* contre un évènement pluvial de fréquence décennale ;
 - Pour représenter ce cas de figure, le calcul de pré-dimensionnement se base sur les coefficients de Montana donnés par une station météorologique représentative du lieu du projet, à savoir la station Nevers-Marzy, à une quarantaine de kilomètres au Nord-Est du projet.

Les données d'entrée du calcul sont les suivantes :

- Débit de fuite : **3 L/s/ha soit 14 L/s**, conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au règlement de la Zone d'Activités Économiques Les Fourneaux, au sein de laquelle le projet s'implante ;
- Pluviométrie :
 - Fréquence de retour : **10 ans**
 - Durée de la pluie : 06 min à 24 h
 - Coefficients de Montana (station de Nevers-Marzy – 1982-2018) :
 - De 06 min à 01 h : a = 6,056 et b = 0,607
 - De 01 h à 06 h : a = 10,462 et b = 0,759
 - De 06 h à 24 h : a = 10,557 et b = 0,757
- Surface active :
 - Superficie totale du site du projet : 46 734 m²
 - Surfaces imperméabilisées : 38 734 m² (Coefficient de ruissellement : 0,9)
 - Surfaces perméables (espaces verts) : 8 000 m² (Coefficient de ruissellement : 0,25)
 - Surface activité correspondante : **36 806 m²**

4. Résultats du dimensionnement

Sur la base d'une pluie de période de retour décennale et un débit de fuite de 3 L/s/ha, le Δ_{hmax} est le suivant :

- Pour une pluie de durée 24 h
- Hauteur d'eau précipitée en 24 h : 61,8 mm
- Hauteur d'eau vidangée en 24 h : 32,81 mm
- $\Delta_{hmax} = 36,4$ mm, atteint au bout de 8h20 de pluie

Ainsi, on peut déterminer que le bassin de tamponnement des eaux pluviales devra présenter un volume utile minimal de :

$$V = 10 \times 3,6806 \times 36,4 = 1\,342 \text{ m}^3 \text{ soit environ } 1\,350 \text{ m}^3$$

Le volume nécessaire à la rétention *in situ* d'un évènement pluvial d'intensité décennale est de 1 350 m³.

ANNEXE 3. Notice de dimensionnement de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et de la rétention des eaux d'extinction



**Demande
D'Enregistrement
ICPE**

Annexe

**Notice de dimensionnement de la
Défense Extérieure Contre l'Incendie et
de la rétention des eaux d'extinction**

TC ENVIRONNEMENT

**Création d'un centre de
collecte et de traitement de
pneumatiques usagés à
Cercy-la-Tour (58)**

Mars 2023

SOMMAIRE

1. Détermination du besoin en eau pour la défense extérieure contre l'incendie	3
1.1 Contexte et méthodologie	3
1.2 Détermination des surfaces non recoupées	4
1.3 Résultats du calcul des besoins en eau incendie.....	5
2. Détermination du volume d'eau d'extinction incendie à confiner	6
2.1 Méthodologie.....	6
2.2 Résultats du calcul des besoins en eau incendie.....	6

FIGURES

<i>Figure 1 : Découpage du site du projet en surfaces de référence</i>	<i>4</i>
--	----------

TABLEAUX

<i>Tableau 1 : Détermination des besoins en eau incendie du site du projet.....</i>	<i>5</i>
<i>Tableau 2 : Détermination du volume d'eaux d'extinction incendie à confiner sur site.....</i>	<i>7</i>

1. Détermination du besoin en eau pour la défense extérieure contre l'incendie

1.1 Contexte et méthodologie

Le projet de création d'un centre de collecte et de traitement de pneumatiques usagés au droit de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) Les Fourneaux de Cercy-la-Tour (58) est notamment concerné par la réglementation ICPE.

Le projet, porté par TC ENVIRONNEMENT, sera exposé au risque d'incendie en raison des matériaux combustibles (pneumatiques) qui y seront manipulés et entreposés.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Nièvre (SDIS 58) a établi un Règlement Département de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en 2016. Pour les installations classées (risque particulier), le RDDECI renvoie aux arrêtés ministériels de prescriptions générales des rubriques concernant le projet.

Au regard des dispositions figurant dans ces arrêtés, les règles figurant à l'article 9 de l'arrêté du 6 juin 2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations de transit, regroupement, tri ou préparation en vue de la réutilisation de déchets relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2711, 2713, 2714 ou 2716 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement mentionnent notamment :

Arrêté du 06 juin 2018, art. 9 (extrait) :

« Le ou les points d'eau incendie sont en mesure de fournir un débit global adapté aux risques à défendre, sans être inférieur à 60 m³/h durant deux heures. Le point d'eau incendie le plus proche de l'installation se situe à moins de 100 mètres de cette dernière. Les autres points d'eau incendie, le cas échéant, se situent à moins de 200 mètres de l'installation (les distances sont mesurées par les voies praticables par les moyens des services d'incendie et de secours). »

Afin de déterminer le débit global adapté au risque à défendre, la méthodologie adoptée est celle proposée par le « **Guide technique D9** » édition juin 2020 élaboré à l'initiative du ministère de l'Intérieur, du ministère de la Transition écologique, de la Fédération française de l'assurance (FFA) et du Centre National de Prévention et de Protection (CNPP).

Ce document, au travers des méthodes qu'il propose, permet d'évaluer, en fonction du risque, les besoins en eau minimum nécessaires pour une intervention efficace des services de secours extérieurs. Il ne se substitue pas à la réglementation et prend en compte les moyens de prévention et de protection mis en place.

Le dimensionnement des besoins en eau est basé sur l'extinction d'un feu limité à la surface maximale non recoupée et non à l'embrassement généralisé du site. La surface de référence du risque est la surface qui sert de base à la détermination du débit requis. Cette surface est au minimum délimitée, soit par des murs coupe-feu 2 heures, soit par un espace libre de tout encombrement, non couvert, de 10 mètres minimum. Il peut éventuellement être tenu compte des flux thermiques, de la hauteur relative des bâtiments voisins et du type de construction.

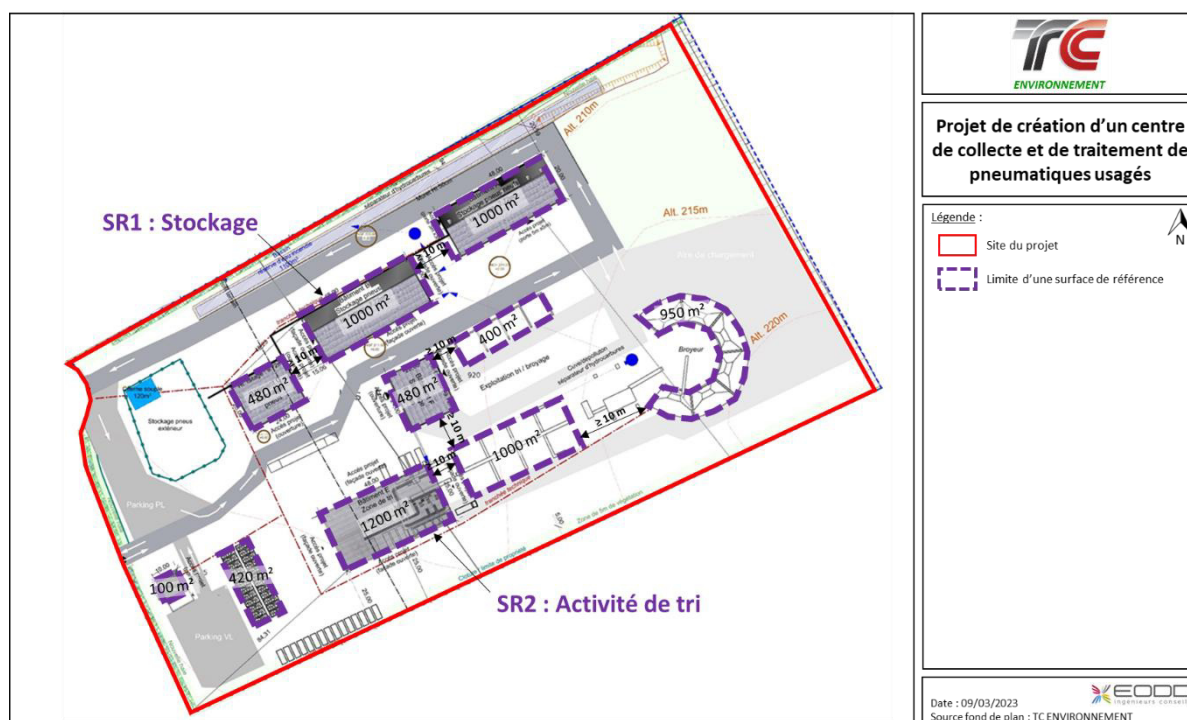
Les coefficients de risque des stockages et installations du site sont définis selon les fascicules donnés dans l'annexe 1 du guide D9.

1.2 Détermination des surfaces non recoupées

Aucun mur coupe-feu 2 heures ne recoupe un bâtiment ou un ensemble de bâtiment au sein du site du projet.

Les surfaces de références prise en considération sont donc constituées d'un bâtiment, d'un ensemble de bâtiment et/ou d'aires de stockage **distant d'au moins 10 m**. À noter que le site a été conçu en prenant en compte cette distance de 10 m.

Le site est ainsi découpé en 10 Surfaces de Référence (SR), représentées sur la figure suivante.



L'ensemble des surfaces de référence (stockage / traitement de pneumatiques) sont concernés par le même fascicule, issu de l'annexe 1 du guide D9 : **L05 - Transformations de matières plastiques non alvéolaires**, présentant une catégorie de risque 1 pour l'activité et une catégorie de risque 2 pour le stockage.

À noter que les bureaux présentent une surface et une catégorie de risque trop faible pour être également pris en considération dans le calcul.

Ainsi il est retenu deux surfaces de références pertinentes pour le dimensionnement du besoin en eau pour la DECI à savoir :

- La plus grande zone de stockage (SR1) ;
- La zone de tri (SR2).

1.3 Résultats du calcul des besoins en eau incendie

En application du guide D9, les besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie s'élèvent à **120 m³/h**, à rendre disponible pendant 2 heures. Ce débit est requis par l'un des deux bâtiments de stockage de pneumatiques (1 000 m²).

Le détail du calcul est disponible dans le tableau suivant.

Tableau 1 : Détermination des besoins en eau incendie du site du projet

CRITERE	COEFFICIENTS ADDITIONNELS	COEFFICIENTS RETENUS POUR LE CALCUL		Commentaires
		Activité	Stockage	
		SR2	SR1	
HAUTEUR DE STOCKAGE		Bâtiment E	Bâtiment A/B	Calcul réalisé par surface de référence
jusqu'à 3 m	0	0		
jusqu'à 8 m	0,1		0,1	Hauteur de stockage > 3 m mais < 8 m
jusqu'à 12 m	0,2			
jusqu'à 30 m	0,5			
jusqu'à 40 m	0,7			
au-delà de 40 m	0,8			
TYPE DE CONSTRUCTION				
Ossature stable au feu > 1 h	-0,1			
Ossature stable au feu > 30 min	0			
Ossature stable au feu < 30 min	0,1	0,1	0,1	R15
Matériaux aggravants				
Présence d'au moins un matériau aggravant *	0,1	0,1	0,1	PPV en toiture des bâtiments
TYPES D'INTERVENTIONS INTERNES				
Accueil 24h/24 (présence permanente à l'entrée)	-0,1			
DAI généralisée reportée 24h/24 7j/7 en télésurveillance ou au poste de secours 24h/24 lorsqu'il existe, avec des consignes d'appels	-0,1			
Service de sécurité incendie 24h/24 avec moyens appropriés équipe de seconde intervention, en mesure d'intervenir 24h/24	-0,3			
Σ coefficients		0,2	0,3	
1 + Σ coefficients		1,2	1,3	
Surface de référence (S en m ²)		1 200	1 000	
$Q_i = 30 \times \frac{S}{500} \times (1 + \Sigma \text{coef})$		86,4	78,0	
CATEGORIE DE RISQUE				
Risque faible : $Q_{Rf} = Q_i \times 0,5$				
Risque 1 : $Q_1 = Q_i \times 1$		86,4		Fascicule L05
Risque 2 : $Q_2 = Q_i \times 1,5$			117	Fascicule L05
Risque 3 : $Q_3 = Q_i \times 2$				
RISQUE SPRINKLE : Q1, Q2 ou Q3/2				Absence de sprinklage
DEBIT INTERMEDIAIRE		86,4	117	Débit intermédiaire par surface de référence
DEBIT REQUIS (Q en m³/h)		117		Maximum des débits
Soit arrondi à (Q en m ³ /h)		120		Arrondi au multiple de 30 le plus proche

2. Détermination du volume d'eau d'extinction incendie à confiner

2.1 Méthodologie

La méthodologie adoptée pour le calcul est celle proposée par le « **Guide technique D9A** » édition juin 2020 élaboré à l'initiative du ministère de l'Intérieur, du ministère de la Transition écologique, de la Fédération française de l'assurance (FFA) et du Centre National de Prévention et de Protection (CNPP). Ce guide technique s'inscrit dans la continuité du document D9 (défense extérieure contre l'incendie).

L'objet de ce guide est de fournir une méthode permettant de dimensionner les volumes de rétention minimum des effluents liquides pollués afin de limiter les risques de pollution pouvant survenir après un incendie.

Les éléments suivants sont à prendre en compte dans le calcul des volumes de rétention :

- Volumes d'eau nécessaires à la défense extérieure contre l'incendie ;
- Volumes d'eau nécessaires aux moyens de lutte intérieure contre l'incendie ;
- Volume d'eau lié aux intempéries ;
- Volumes des liquides présents dans la surface de référence considérée.

2.2 Résultats du calcul du volume d'eaux d'extinction incendie à confiner

D'après les résultats de calcul des besoins en eau incendie du site, le volume d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie est égal à 240 m³ (120 m³ pendant 2 heures).

Les volumes d'eau nécessaires aux moyens de lutte intérieure contre l'incendie sont négligeables.

Le volume d'eau lié aux intempéries est défini de la façon suivante : 10 mm (10 L/m²) d'eau multiplié par les surfaces étanchées (bâtiment, voirie, parking, ...) susceptibles de drainer les eaux de pluie vers la rétention. La surface active retenue est d'environ 3,7 ha, soit un volume à prendre en compte de 370 m³.

Aucun stockage significatif de liquide ne sera réalisé au sein du site du projet.

Ainsi, en application du guide D9A, le volume d'eaux d'extinction incendie à confiner sur le site est évalué à **610 m³**.

Le détail du calcul est disponible dans le tableau suivant.

Tableau 2 : Détermination du volume d'eaux d'extinction incendie à confiner sur site

TABLEAU DE CALCUL DU VOLUME À METTRE EN RETENTION			COMMENTAIRES	
TC ENVIRONNEMENT - CERCY-LA-TOUR (58)				
Besoins pour la lutte extérieure		Résultat document D9 : (Besoins x 2 heures au minimum)	240 m3	120 m ³ /h pendant 2h
Moyens de lutte intérieure contre l'incendie	Sprinkleurs	Volume réserve intégrale de la source principale ou besoins x durée théorique maxi de fonctionnement	0 m3	Non applicable
	Rideau d'eau	+ besoins x 90 min	+ 0 m3	Non applicable
	RIA	+ à négliger	+ 0 m3	Non applicable
	Mousse HF et MF	+ Débit de solution moussante x temps de noyage (en général 15-25 min)	+ 0 m3	Non applicable
	Brouillard d'eau et autres systèmes	+ Débit x temps de fonctionnement requis	+ 0,0 m3	Non applicable
	Colonne humide	+ Débit x temps de fonctionnement requis	+ 0,0 m3	Non applicable
	Volumes d'eau liés aux intempéries	+ 10 l/m ² de surface de drainage	+ 370 m3	Surface active : 3,7 ha
Présence de stock de liquides	+ 20 % du volume contenu dans le local contenant le plus grand volume	+ 0,0 m3		
Volume total de liquide à mettre en rétention			=	610 m3