



CHÂTEAUROUX
Métropole

Zone d'Aménagement Concerté de LA MALTERIE 2

Commune de MONTIERCHAUME

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Préambule

Le présent cahier des charges s'applique à un ensemble de terrains situés sur la commune de MONTIERCHAUME, formant la Zone d'Aménagement Concerté « La Malterie 2 ».

La ZAC a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole (anciennement dénommée « Communauté d'Agglomération Castelroussine ») en date du 28 Mars 2003.

Les terrains d'emprise de cette ZAC sont délimités au Nord par l'aéroport de Châteauroux Déols, à l'Est par la ZAC la Malterie tranche I, au Sud par la RN 151 et à l'Ouest par des terres agricoles, le tout pour une contenance globale d'environ 90 ha.

L'ensemble des terrains de la ZAC a été libéré de toute contrainte archéologique, par attestation préfectorale du 12 janvier 2005.

La zone d'activités est par ailleurs couverte par deux servitudes :

- le périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable du Montet et de Chambon, dans lequel la ZAC est entièrement incluse,
- une zone de protection comprise dans un rayon de 400 à 800 mètres, instaurée en raison de la présence d'une installation pyrotechnique sur sa limite Ouest. Concernant environ 1/3 de la superficie de la ZAC, celle-ci fait l'objet d'un secteur spécifique du P.O.S. n'admettant que les bâtiments ne présentant aucun risque d'explosion et de faible fréquentation.

Le présent cahier des charges est un document à caractère contractuel dont les dispositions et prescriptions s'imposent aux acquéreurs à titre de condition expresse de la vente qui leur est consentie.

Le cahier des charges devient opposable à compter de l'exécution des mesures de publicité de son acte d'approbation, pris lors de chaque cession par le Président de la Communauté d'Agglomération, en vertu de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

Les acquéreurs s'engagent à respecter les dispositions de la ZAC dont ils déclarent avoir pris connaissance.

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I : comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014, annexées au code de l'expropriation.

- Le titre II : définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III : fixe les règles et servitudes de droit privée imposées aux constructeurs, à leur ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la Communauté d'Agglomération.

Titre I

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et à celles du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher maximale dont la construction est autorisée sur le terrain est de m². Une attestation de surface de plancher sera remise à la signature de l'acte authentique par la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

ARTICLE 2 – GARANTIE

Les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus en l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister, comme aussi d'erreur ou insuffisance dans la désignation, erreur dans la contenance de chaque terrain, la différence entre la superficie indiquée et la superficie réelle devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, encore que cette différence excède un vingtième en plus ou en moins comme pour erreur, dans l'origine de propriété ou pour tout autre cause.

ARTICLE 3 – DELAIS DE CONSTRUCTION

L'acquéreur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la déclaration préalable ou du permis de construire selon le cas. La demande devra obligatoirement être conforme au projet.
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à compter de la signature du compromis, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3. Les modificatifs, rectificatifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus seront communiqués à la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole dans des conditions analogues.
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 mois à compter du début des travaux. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur au moins 1 mois avant l'expiration du délai légal de contestation de la conformité des travaux par l'administration, à défaut de pouvoir présenter une attestation de conformité.

ARTICLE 4 – PROROGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais fixés à l'article 3 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

ARTICLE 5 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés ci dessus ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges ou dans l'acte de vente, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole pourra :

1. réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains,
2. exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur,
3. demander la résolution de la vente, notifiée par acte d'huissier. La cession pourra être résolue par décision de la Communauté d'Agglomération en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la Communauté d'Agglomération, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté d'Agglomération étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Communauté d'Agglomération.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la Communauté d'Agglomération, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

ARTICLE 6 – VENTE, MORCELLEMENT DES TERRAINS

Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 1.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction, conformément au programme visé à l'article 1. En cas de modification de ce programme il devra recevoir l'accord de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole et faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la Communauté d'Agglomération, au moins trois mois à l'avance, de ses intentions et obtenir son accord. A chaque modification des conditions de la vente, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole devra être informée et donner son accord.

La Communauté d'Agglomération pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de la rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté d'Agglomération, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore construite, la Communauté d'Agglomération pourra exiger que le prix de la cession ne pourra être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

Le constructeur est toutefois autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Tout morcellement de terrain acquis sera soumis à la réglementation en vigueur. En cas de vente, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent cahier des charges.

ARTICLE 7 – OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, l’acquéreur sera tenu de ne pas modifier l’affectation de l’établissement sans en avoir avisé la Communauté d’Agglomération et obtenu son accord.

Le syndic de justice instruisant la liquidation ou la faillite de l’acquéreur devra obligatoirement aviser dans les mêmes conditions la Communauté d’Agglomération de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments édifiés et toutes installations de quelque nature qu’elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location...).

ARTICLE 8 – INSERTION,

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement dans l’acte de vente par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions. L’acquéreur s’engage, lors des aliénations successives, à les reproduire intégralement pour que les futurs acquéreurs puissent être informés des conditions du présent cahier des charges.

ARTICLE 9 – NULLITE,

Les actes de vente, location ou partage, qui seraient conclus par l’acquéreur ou ses ayants cause en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seront nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l’article L.21-3 du Code de l’Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l’acte par la Communauté d’Agglomération ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

ARTICLE 10 – URBANISME ET ARCHITECTURE

1. P.O.S./P.L.U.i :

Le constructeur et la Communauté d'Agglomération s'engagent à respecter les dispositions du P.O.S. valant P.L.U. ou du P.L.U.i (lorsque ce dernier sera en vigueur) dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, plans de zonage, servitudes, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le P.O.S./P.L.U.i est un document réglementaire et qu'il est opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

2. Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales complémentaires :

Les articles réglementant la zone 2NA du POS, dans laquelle est comprise la Zone d'Aménagement Concerté de la Malterie 2, font l'objet de prescriptions complémentaires dans le cadre du présent cahier des charges.

• Accès :

Les accès, entrée et sortie publiques sur la voie de desserte seront individualisés.

L'acquéreur assurera la réalisation d'un seul et unique bateau pour l'entrée et la sortie de l'entreprise. La création à la charge du demandeur d'un second accès sera autorisée dans la mesure où l'entreprise aura plus de 100 mètres de façade.

Il ne sera pas autorisé de manœuvres sur le domaine public. La largeur du portail devra être suffisante, de manière à assurer l'entrée des véhicules de livraison et de secours sans que ces derniers ne soient contraints de manœuvrer sur le domaine public. L'entrée des PL et la sortie de ces derniers devront en conséquence se faire en marche avant.

• Desserte routière

Le programme d'infrastructure comprend :

- Une voirie primaire d'une emprise de 24 mètres, assurant la circulation de transit de l'ensemble de la zone. Afin de conserver un maximum de fluidité, tous les mouvements de tourne à gauche ont été renvoyés sur les giratoires en extrémité. Cette voirie principale sera aménagée de manière à assurer les circulations douces.

L'îlot central, d'une largeur de 5 mètres, comprend la majorité des réseaux. En cas de raccordements autres que ceux réalisés en phase de création de la voirie, seule la solution par fonçage de la limite de parcelle en direction de l'espace vert de l'îlot central sera autorisée.

Un stationnement PL et VL sera aménagé de part et d'autre de la voirie.

- Une voirie secondaire d'une largeur de 19 mètres.
Cette voirie en boucle et à double sens de circulation est destinée à assurer la desserte des entreprises du Nord-Ouest de la zone.
Un stationnement PL sera autorisé coté intérieur de la voie en U. un stationnement uniquement VL sera autorisé coté extérieur.
- Une voirie tertiaire de 13 mètres de large en sens unique sortant, située entre la voie principale et la RN 151.
- Une voie ferrée, pressentie en partie Nord de la ZAC.
Cette voie ferrée sera réalisée en fonction des besoins des entreprises. En aucun cas, les utilisateurs ne pourront utiliser les équipements publics à des fins de déchargement ou de chargement. Un embranchement privé, à la charge de l'utilisateur, sera obligatoire et répondra aux besoins de l'entreprise. L'accessibilité des équipements publics devra être maintenue en continu pour d'éventuels autres utilisateurs.
Les modalités de fonctionnement des embranchements publics de la zone se feront par le biais d'un conventionnement avec les utilisateurs suivant un cahier des charges d'utilisation du propriétaire. La Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole n'assurant pas ces modalités de fonctionnement, la recherche d'une solution de gestion syndicale par les utilisateurs des voies ferrées sera par conséquent rendue obligatoire.

- **Desserte par les réseaux :**

Chaque parcelle comprise dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté fera l'objet d'une viabilisation par l'aménageur. Un seul branchement par parcelle et par fluide ou énergie sera pris en compte par la Communauté d'Agglomération, suivant les prescriptions ci-dessous.

En cas de demande de déplacement des branchements ou de création de branchement(s) complémentaire(s), ces derniers se feront à la charge du demandeur, sans ouverture des emprises de circulation correspondant à des chaussées définitives. La solution par fonçage en direction des réseaux (principalement sous espaces verts) sera systématisée. En cas d'impossibilité technique, l'aménageur réclamera la solution permettant de privilégier les voiries. Toutes les réfections à l'identique seront à la charge du demandeur.

Les travaux de finition, notamment de trottoirs, seront faits par tranches fonctionnelles, de manière à préserver l'intégrité du domaine public durant les phases de travaux.

Eau potable :

Chaque parcelle devra se raccorder au réseau collectif d'eau potable suivant les prescriptions du gestionnaire du réseau. L'acqureur aura l'obligation de réaliser en limite de propriété un regard de visite comprenant un compteur et un ou des organe(s) annexe(s) nécessaire(s) éventuel(s).

Le point de raccordement sera obligatoirement au niveau des fourreaux mis en attente par l'aménageur, entre la conduite et la limite de parcelle. L'acqureur aura à sa charge tout autre raccordement (déplacement, diamètre supplémentaire, ..), dont les frais seront fixés au regard d'un bordereau de prix annexé au contrat de prestation entre l'aménageur et le gestionnaire du réseau.

Si l'acquéreur désire équiper sa parcelle d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les travaux nécessaires. Ce réseau surpressé devra être indépendant des conduites alimentées par le réseau public.

La réalisation d'un forage sera conditionnée par l'obtention d'une autorisation de l'Etat.

Sécurité incendie :

La sécurité incendie publique sera assurée par des poteaux d'incendie délivrant les débits réglementaires et distants de 200 m les uns des autres. Les capacités ponctuelles supplémentaires de ces poteaux ne devront pas être prises en compte dans le calcul des éventuels besoins supplémentaires de défense incendie.

Chaque industriel devra, sur sa parcelle, mettre en place les moyens de rétention nécessaires, calculés en fonction de son activité, de son risque, de la conception des bâtiments, et des autres moyens de protection incendie existants et de surveillance. Une vanne devra permettre d'isoler ces ouvrages du réseau des eaux pluviales de la ZAC. L'objectif est de contenir le rejet polluant au plus près du site, d'éviter tout mélange avec des eaux non polluées et d'adapter le volume de stockage aux besoins réels. Des études de sols, à la charge de l'industriel, seront nécessaires pour l'implantation des bassins sur les parcelles.

Dans le cas d'activités spécifiques nécessitant des besoins plus importants, les mesures de prévention et de protection complémentaires seront à réaliser par ces derniers (recoupements, détection, augmentation de la capacité en eau destinée à la lutte contre l'incendie).

Des bassins de retenue des eaux incendie ou de tout effluent pollué devront être réalisés au niveau des parcelles des industriels afin de confiner les eaux souillées. Le bassin de régulation, réservé aux eaux des chaussées publiques de la ZAC ne jouera pas le rôle de bassin de rétention accidentelle.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif créé à cet effet.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées doit être préalablement autorisé par la collectivité et le service gestionnaire du réseau. Cette autorisation sera formalisée par la signature d'une convention de déversement individualisée tripartite entre le gestionnaire du réseau, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole et l'acquéreur.

Les caractéristiques des rejets d'effluents industriels dans les collecteurs communaux d'eaux usées ou d'évacuation d'eaux pluviales, précisées dans la convention, devront être conformes aux diverses réglementations en vigueur.

Le bassin de régulation, réservé aux eaux des chaussées publiques de la ZAC, ne jouera pas le rôle de bassin de rétention accidentelle.

Si, du fait de l'acquisition volontaire d'un lot avant que la tranche des travaux d'aménagement s'y rapportant soit réalisée, l'acquéreur se trouvait en l'absence de réseau collectif et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis, conformément à la réglementation en vigueur.

L'aménageur amènera en limite de parcelle un regard de branchement permettant le raccordement de la parcelle au réseau d'eaux usées. L'acquéreur devra prendre en compte la position et l'altimétrie du raccordement dans le cadre du son projet d'aménagement.

Dans le cas d'impossibilité technique de raccordement sur les regards de branchement mis en attente en limite du domaine public, l'acquéreur aura à sa charge les frais de création du nouveau branchement en relation avec le gestionnaire du réseau. Aucune solution par ouverture de la chaussée ne sera autorisée.

En cas de raccordement sur le regard existant, aucun droit de raccordement ne sera demandé.

Eaux pluviales :

Les boîtes de raccordement des eaux pluviales et eaux usées sont positionnées en limite de parcelle. Les rejets des différentes parcelles devront être traités par leurs propriétaires, tant en terme qualitatif que quantitatif, avant évacuation dans le réseau primaire, par la mise en place de débourbeurs -déshuileurs et de bassin de régulation pour les aires de stationnement et des garages.

Les portions de fossés susceptibles de recueillir des effluents avant traitement seront imperméabilisées pour limiter les risques de pollution.

L'installation de tout industriel devra faire l'objet d'une convention avec la collectivité gestionnaire, afin de préciser les conditions de raccordement et de contrôle des rejets sur le domaine public (en particulier bassin de retenue, dessableur-déshuileur sur la parcelle, et vanne de sécurité en cas de pollution accidentelle).

Un débit de fuite sera autorisé après signature de la convention de rejet, sachant que les équipements publics ont été calculés avec un coefficient de ruissellement de 0,6 sur l'ensemble de la zone.

L'aménageur amènera en limite de parcelle un regard de branchement permettant le raccordement de la parcelle au réseau d'eaux pluviales. L'acquéreur devra prendre en compte la position et l'altimétrie du raccordement dans le cadre du son projet d'aménagement.

Tous travaux complémentaires seront à la charge de l'acquéreur.

Gaz naturel :

L'alimentation des lots pourra être assurée à la demande des acquéreurs par le réseau de desserte en gaz de ville mise en place conjointement par l'aménageur et Gaz de France. Une conduite de 100 mm est prévue à cet effet sous l'ensemble des voiries.

Le branchement se fera sur le fourreau mis en attente entre le réseau et la limite de parcelle. Tous travaux complémentaires seront à la charge de l'acquéreur.

Le branchement sera pris en compte dans le cadre de la demande de branchement de l'acquéreur auprès de Gaz de France, moyennant un forfait de raccordement.

Electricité :

L'aménageur et EDF ont procédé à la réalisation d'un réseau de moyenne tension et de basse tension. L'acquéreur aura la possibilité de se raccorder sur les deux réseaux en fonction de ses besoins.

Des fourreaux en attente sont prévus entre les limites de parcelle et les réseaux, afin de permettre un raccordement sans ouverture des structures de voirie.

L'acquéreur devra prendre contact avec le gestionnaire du réseau afin de déterminer la position de son raccordement. Un ticket d'accès (bleu jaune ou vert) suivant les conditions économiques en vigueur sera demandé par EDF à l'acquéreur.

Réseau téléphonique :

Dans le cadre de la ZAC, il sera créé un réseau de fourreaux en PVC DN 45 avec chambres de tirage normalisées positionnées soit sous l'îlot central, soit sous trottoir sur la voirie.

Des fourreaux en attente et des chambres de raccordement sont prévus à espacements réguliers en limite de propriété afin de permettre le raccordement des parties privatives. L'acquéreur devra se raccorder sur ces ouvrages.

Le câblage sera assuré par un opérateur de télécommunications, après commande par l'acquéreur du ticket d'accès.

Fibre optique :

Parallèlement au réseau de téléphonie, l'aménageur a prévu la réalisation d'un réseau de fourreaux en attente pour permettre la mise en place de fibres d'opérateur alternatif et la réalisation d'un réseau interne.

Ce réseau fera l'objet d'un développement en fonction des besoins de l'ensemble des utilisateurs de la zone.

• **Caractéristique des terrains**

Le morcellement du terrain acquis est interdit dans les 7 ans qui suivent son acquisition, sauf accord préalable de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Il est interdit de stocker quelque matériau ou marchandises que ce soit à l'air libre, quel que soit l'endroit. Le stockage devra être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment spécialement conçu à cet effet en raison d'impératifs techniques ou de sécurité.

A défaut, un dossier devra permettre d'évaluer l'impact du stockage sur le site et nécessitera l'accord explicite de la collectivité.

• **Implantation des constructions**

Par rapport aux voies et aux emprises publiques :

L'implantation des constructions se fera avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Par rapport aux limites séparatives :

L'implantation d'une construction ne pourra être admise en limite séparative. Un recul minimum de 5 m sera demandé.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Quelques soient les secteurs, si plusieurs bâtiments sont implantés sur une même parcelle sans être mitoyens, ceux-ci seront distants d'au moins 5 m.

L'implantation des constructions devra être étudiée afin de n'engendrer aucune contrainte sur les propriétés riveraines, notamment dans le calcul du rayonnement thermique en cas d'incendie.

- **Aspect extérieur**

Couleur et matériaux :

Le volet intégration paysagère du permis de construire constituera un élément essentiel d'appréciation de la qualité architectural du projet.

Les matériaux employés seront de bonne qualité, leur mise en œuvre soignée.

Tous les parements devront avoir un aspect fini et assurer une bonne conservation.

Jalonnement des entreprises :

L'aménageur prévoit la passation d'un marché permettant le jalonnement des entreprises au sein du périmètre communautaire, de manière à s'assurer d'une homogénéité de mobilier.

Il ne sera pas autorisé de jalonnement en dehors de ce cadre d'action.

Enseignes :

La dimension, la position et la couleur des enseignes seront au libre choix des commerçants. Toutefois, il ne sera pas autorisé d'enseigne dépassant l'acrotère du bâtiment. L'entreprise aura la possibilité de mettre un totem en entrée dont la hauteur sera limitée à 4 m.

Les enseignes pourront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables, à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui seraient susceptibles d'entraîner une gêne pour le voisinage.

Clôtures - Portails :

Les clôtures sont rendues obligatoires en façade sur rue et devront respecter les prescriptions définies par le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains

En façade sur rue :

Celles-ci seront de type métallique, en treillis soudé plastifié vert, à mailles carrées ou rectangulaires soudées, monté sur des potelets en fer de même couleur (modèle similaire à celui utilisé sur le bassin d'orage par l'aménageur). Elles comporteront un soubassement béton de 30 cm et ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2 m.

Les portails et les portillons seront métalliques ajourés, de couleur verte, de forme simple et présenteront un barreaudage droit vertical. La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

La hauteur du portail ne pourra pas excéder celle de la clôture.

En limite séparative :

De préférence identiques aux clôtures de façade, elles pourront avoir un grillage de couleur verte, gainée de PVC, soudé simple torsion, monté sur des potelets de même couleur.

Une dérogation pourra être accordée dans le cadre d'une implantation nécessitant d'importants moyens de protection et de surveillance.

Eclairage :

L'éclairage des parcelles sera réalisé par des candélabres d'une hauteur de 5 à 6 mètres, ou par des bornes lumineuses dans les massifs ou le long des allées. Aucun éclairage translucide à l'origine d'une pollution lumineuse ne sera autorisé. La recherche de matériel réflecteur sera préférée.

L'éclairage des façades et des zones de circulation accroché aux façades sera intégré à l'architecture du bâtiment.

Les candélabres utilisés pour éclairer les parkings ne seront ni transparents, ni translucides afin de ne pas créer d'impacts lumineux trop présents dans le paysage nocturne.

Nota : Toutefois, dans le cas d'un projet particulier, des dérogations pourront être accordées à l'ensemble des règles relatives à l'aspect des constructions.

• **Mise en œuvre d'une démarche de qualité environnementale :**

La Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole entend répondre aux grands enjeux environnementaux par la mise en œuvre d'un programme d'actions respectueux des principes de Développement Durable. Cet engagement trouve une traduction concrète dans le soin apporté aux questions de qualité environnementale, en particulier dans l'aménagement et les modalités de gestion de ses zones d'activités. Cette démarche volontariste se justifie d'autant plus au regard de la situation de la zone de la Malterie, entièrement inscrite dans le périmètre de protection éloigné des captages du Montet et de Chambon.

Il sera conseillé à l'acquéreur de prendre en compte le maximum de critères identifiés par le référentiel HQE®, dont le système de certification comporte 14 cibles environnementales.

L'aménageur souhaite une implication forte, à minima dans les critères suivants :

- la gestion de l'eau (pluviale, incendie, EU, AEP, ..)
- la gestion de l'énergie dans les modalités de constructions et/ou de gestion
- la relation du bâtiment avec son environnement.

• **Stationnement des véhicules :**

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

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement - y compris PL - suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

Le stationnement temporaire des PL pourra être autorisé sur le domaine public de 20h00 à 07h00, sur des places prévues à cet effet. Toute utilisation de ces places pour stockage ou béquillage de remorques sera interdite.

• **Espaces libres et plantations :**

Le terrain d'assise du projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager comportant notamment des plantations à raison d'au moins un arbre à grand développement pour 100 m² d'aires de stationnement.

Les essences locales seront privilégiées.

- **Possibilités maximales d'occupation du sol :**

La surface de plancher applicable sur l'ensemble de la ZAC est conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. Celle-ci est limitée à 896 000 m².

Une attestation de surface de plancher maximale autorisée sera remise pour chaque lot, à la signature de l'acte authentique, par le responsable de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole (NB : l'arrêté portant approbation du C.C.C.T. par le Président vaut attestation de surface de plancher maximale autorisée sur le lot).

ARTICLE 11 – DELIMITATION ET BORNAGES DES TERRAINS

La Communauté d'Agglomération déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'Urbanisme. Le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

Préalablement au dépôt du permis de construire, l'acquéreur doit saisir la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole d'une demande de vérification et d'approbation de l'implantation des bâtiments futurs.

ARTICLE 12 – ELABORATION PREALABLE DU PROJET DE CONSTRUCTION ET COORDINATION DES TRAVAUX

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Communauté d'Agglomération et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable dans le délai fixé à l'article 3.

La Communauté d'Agglomération s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Le futur acquéreur devra présenter un exemplaire de sa demande de permis de construire avant son dépôt auprès des services concernés, y compris le projet de signalétique, enseigne et pré-enseigne.

L'acquéreur devra obtenir l'accord de l'aménageur sur la puissance électrique installée, les débits d'eau et de gaz qui lui sont nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas, en principe, dépasser les puissances et débits moyens ayant servi aux avant-projets de réseaux. Il s'engage à ne pas dépasser ces puissances et débits sauf accord préalable de l'aménageur.

Au cas où un renforcement des réseaux se révélerait indispensable à l'activité de l'acquéreur, le prix de vente du terrain sera augmenté du coût de ce renforcement. Une participation spécifique pourra également être instaurée en vertu de l'article L.332-8 du Code de l'Urbanisme quand la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels (voie ferrée par exemple).

En aucun cas l'aménageur ne sera tenu d'apporter des modifications aux ouvrages à sa charge ou d'en modifier les plans caractéristiques.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles avec ceux réalisés par la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole ou si les règles de raccordement n'ont pas été observées.

L'examen du dossier par la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix et du respect de ses obligations.

ARTICLE 13 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DE L'ACQUEREUR

Les entrepreneurs chargés de la construction d'un bâtiment pour le compte d'un acquéreur pourront utiliser les voies et ouvrages existants sur la zone sous réserve de l'accord de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole. Toute mesure de police appropriée pourra leur être imposée.

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

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ces bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leur marché.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts ont été constatés, et ce au prorata de la surface de terrain acquise par chacun d'eux.

Pendant la construction, les matériaux, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, pourront être déposés à des emplacements fixés en accord avec la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, les dits emplacements devront être immédiatement libérés pour permettre à la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole de commencer l'exécution des travaux d'équipements à sa charge.

En cas d'inexécution, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole se réserve, après mise en demeure restée sans effet au bout d'un mois, le droit de réclamer des dommages et intérêts conformément à l'article 5 des présentes.

ARTICLE 14 – RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée à la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole les documents suivants :

- un plan de récolement à l'échelle 1/200^e, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X,Y,Z de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limites de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement...
- un plan de récolement à l'échelle 1/200^e, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X,Y,Z des réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.
- les fichiers informatisés desdits plans de récolement, en version .dwg ou compatible.

Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge de l'acquéreur seront confiées à un géomètre expert (responsabilité et assurance professionnelle). L'acquéreur devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'œuvre, et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

TITRE III

ARTICLE 15 – SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à quiconque plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

Dans le cas où la division de la propriété foncière, objet du présent cahier des charges le nécessiterait, l'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, des télécom, d'éclairage public etc.... telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 16 – PROPRIETE JOUISSANCE

Chacun des acquéreurs sera propriétaire du terrain par lui acquis à compter du jour de la signature de l'acte de vente et il en aura la jouissance à compter du jour qui sera stipulé au contrat de vente.

ARTICLE 17 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Chacun des acquéreurs acquittera les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le terrain à lui vendu sera ou pourra être assujetti à compter du jour qui sera fixé pour son entrée en jouissance.

ARTICLE 18 – MODE DE VENTE – PAIEMENT

Le prix de chaque terrain sera déterminé en multipliant le prix de base au mètre carré par la superficie.

A la signature du compromis de vente, un acompte de 10 % du prix de vente sera versé par l'acquéreur. Il pourra être remplacé avec l'accord de la Communauté d'Agglomération par une caution bancaire du même montant. Ce montant pourra être diminué en fonction de la taille du terrain.

La vente est soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée appliquée au prix ci-dessus.

Le prix de vente, diminué de l'acompte éventuel payé à la signature du compromis ou de la promesse de vente, est payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente qui constate le transfert de propriété, sauf accord spécifique.

Les frais d'acte seront supportés par l'acquéreur et devront être versés le jour de la signature de l'acte de vente plus frais en conséquence.

ARTICLE 19 – REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE

Les ventes de terrain pourront être constatées par acte reçu en la forme notariée ou administrative.

ARTICLE 20 – PUBLICITE FONCIERE

Chaque acquéreur sera tenu de faire publier à ses frais au bureau des hypothèques de Châteauroux une expédition de la vente qui lui est consentie.

ARTICLE 21 – GESTION DES ESPACES VERTS

Utilisation des sols :

La Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par elle, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot.

Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de l'acquéreur sera soumis, par celui-ci, à l'agrément de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

La terre végétale non utilisée par l'acquéreur pour ses besoins propres deviendra la propriété de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros œuvre de chaque tranche.

ARTICLE 22 – TENUE DU LOT

L'acquéreur s'engage à :

- interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre,
- entretenir et arroser les plantations de l'ensemble de son lot,
- réparer et repeindre au moins tous les cinq ans les éléments extérieurs en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable,
- autoriser l'aménageur ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, l'acquéreur manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de l'acquéreur,
- ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit, sauf exception prévue par l'article 10.

ARTICLE 23 – REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété mais ils seront subrogés dans tous les droits de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole pour se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions d'actes concernant les terrains à eux vendus.

ARTICLE 24 – ASSURANCE

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

ARTICLE 25 – MODIFICATIONS

Les dispositions du présent cahier des charges pourront être changées dans les conditions prévues par la loi en matière de cahier des charges de cession de terrain en ZAC.

ARTICLE 26 – CARACTERE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Toutes les conditions du présent cahier des charges sont obligatoires pour les acquéreurs, leurs héritiers, représentants, ayants droit ou ayants cause.

Toutes les infractions au dit cahier des charges pourront être poursuivies à la requête de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole, les frais de ces poursuites devant être supportés par les contrevenants.

ARTICLE 27 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures pourront être apportées au présent cahier des charges, en fonction des critères définis en commun accord entre les parties, dans la mesure où elles apportent une amélioration à la composition de la ZAC.

ARTICLE 28 – LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions du cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre la Communauté d'Agglomération et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La Communauté d'Agglomération subroge, en tant que besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

A Châteauroux, le

L'acquéreur,

Lu et approuvé,

Le Président de la Communauté d'Agglomération
de Châteauroux Métropole