



**CHATEAUROUX  
MÉTROPOLE**

Portant signature d'un cahier des charges de cession ou concession d'usage des terrains en ZAC - établi avec la SAS SAONE AZERGUES, au sein de la ZAC de Grandéols à Déols

**LE PRÉSIDENT DE CHATEAUROUX MÉTROPOLE**

L'arrêté notifié ou affiché

le **09 NOV. 2023**

et transmis à la Préfecture

le **06 NOV. 2023**

est exécutoire

le **09 NOV. 2023**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211 - 9,

Vu le Code de l'Urbanisme et son article L.311 - 6, stipulant que les cahiers des charges élaborés à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté sont approuvés par le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent lors de chaque cession ou concession d'usage de terrains,

Considérant que ce document constitue une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire au regard de l'article sus-visé,

### **ARRÊTE**

Article 1 : Un Cahier des Charges de Cession de Terrains (C.C.C.T.) est établi avec la SAS SAONE AZERGUES représentée par son président Monsieur Bertrand Alloin, ou toute autre personne se substituant à celle-ci, pour permettre la construction de bâtiments d'activités relatives à la conception et à l'installation de réseaux de tous types pour le compte de collectivités et d'opérateurs privés, ainsi que l'aménagement d'une plateforme de stockage de matériels et de matériaux, sur un terrain d'environ 21 060 m<sup>2</sup> compris au sein de la parcelle n° ZM 331 d'une superficie de 21 771m<sup>2</sup>.

Le C.C.C.T., qui sera annexé à l'acte de cession, a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à l'aménageur et à l'acquéreur du terrain jusqu'à l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté de Grandéols.

La surface de plancher maximale autorisée par le cahier des charges sur ce terrain issu de la parcelle ZM 331 est de 15 795 m<sup>2</sup>.

Article 2 : Le C.C.C.T. approuvé sera consultable au siège de Châteauroux Métropole et en mairie de Déols.

Article 3 : Le présent arrêté peut être contesté dans un délai de 2 mois, à compter de sa notification, auprès du Tribunal administratif de Limoges qui pourra être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Article 4 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Président,

A Châteauroux, le 01 novembre 2023

Gil Avérous



**CHÂTEAUROUX  
MÉTROPOLE**

Zone d'Aménagement Concerté de GRANDEOLS

Commune de DEOLS

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

## P R E A M B U L E

### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Aux termes d'une convention en date du 08 juillet 1994, passée en application de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, notifiée le 03 août 1994, la ville de DEOLS a concédé à la SEM 36, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Ecoparc d'Activités de DEOLS-CHATEAUROUX NORD.

Conformément aux dispositions de l'article 14-III du cahier des charges de concession, et de l'ancien article R 311-19 du Code de l'Urbanisme, la SEM 36 a établi le premier cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

Cette concession d'aménagement, d'une durée de 6 ans, a été renouvelée pour une durée égale par la ville de Déols en 1999 à laquelle s'est substituée la Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC) lors de sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

L'expiration de ladite concession a entraîné le transfert de propriété des biens de la SEM 36 au profit de la CAC, le 20 juin 2007.

En tant qu'autorité compétente, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole (anciennement dénommée « Communauté d'Agglomération Castelroussine ») est désormais responsable de l'élaboration du cahier des charges qui sera approuvé par son Président lors de chaque cession ou concession d'usage, en application de l'article L 311- 6 du Code de l'Urbanisme.

Le présent cahier des charges est divisé en quatre 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° 55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du 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 zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, la date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le gestionnaire devra être précisée.

Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

- Le **Titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec la Communauté d'Agglomération. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

**Les deux premiers titres** constituent des dispositions purement bilatérales entre la Communauté d'Agglomération et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles de ces titres I et II.

Les **titre III** et **IV** s'imposent à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ces titres à l'encontre des autres assujettis, la Communauté d'Agglomération déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la Communauté d'Agglomération sera joint à tous les actes de cession ou locations et restera déposé au rang des minutes du notaire rédacteur du texte qui procèdera aux formalités de la publicité foncière.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous assujettis au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain fixé par l'aménageur figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la Communauté d'Agglomération entend diviser et céder les terrains de la ZAC de l'Ecoparc d'activités de Grandéols dans les conditions prévues ci-après :

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS**

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1 du code de l'urbanisme.

## **TITRE I**

### **ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

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

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le terrain est de **15 795 m<sup>2</sup>**. L'arrêté du Président de Châteauroux Métropole approuvant le présent cahier des charges de cession de terrain et faisant état de cette surface vaut attestation de surface de plancher pour le terrain. Si besoin, une attestation complémentaire de surface de plancher pourra être remise à la signature de l'acte authentique.

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de la zone est de 763 900 m<sup>2</sup>. Celle-ci est répartie comme suit :

- 186 000 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur Uy52 du PLUi,
- 171 100 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur Uy54 du PLUi,
- 294 000 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur Uy53 du PLUi,
- 112 800 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur Uy51 du PLUi.

### **ARTICLE 4 – 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 toute autre cause.

### **ARTICLE 5 - DELAIS D'EXECUTION**

Le constructeur s'engage à :

**1°**

déposer sa demande de permis de construire ou de déclaration préalable dans un délai de 3 mois à compter de la signature du compromis, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

Ce délai de 3 mois peut être mis à profit pour prendre contact avec les services de la Communauté d'Agglomération.

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.

**2°** entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

**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°** avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Communauté d'Agglomération d'une déclaration d'achèvement des travaux 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.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La Communauté d'Agglomération pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

#### **ARTICLE 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais 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 7 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la Communauté d'Agglomération pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

## **1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)**

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 5, la Communauté d'Agglomération le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1°, 2° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté d'Agglomération pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10/100 (10 %), cette indemnité étant majorée de la TVA au taux en vigueur.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la Communauté d'Agglomération pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

## **2 - Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Communauté d'Agglomération notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 5 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté d'Agglomération, notifiée par acte d'huissier, 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 contre partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

**1°** - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de la 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 taxe. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu 15 jours avant la date de la résolution.

**2°** - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre 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.

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.

### **3 - Résiliation de l'acte de location**

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

### **4. - Frais et charges**

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

## **ARTICLE 8 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Les terrains ou les baux, ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement 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 ou de déclaration préalable.

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, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de 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 entièrement construite, la Communauté d'Agglomération pourra exiger que le prix ne soit pas supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEM ou à la Communauté d'Agglomération.

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

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la Communauté d'Agglomération.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après réalisation des travaux prévus sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté d'Agglomération et ce, sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 9 – 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 cas échéant, 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 10 – INSERTION**

Les prescriptions du présent cahier des charges seront intégralement annexées à l'acte de vente par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente, à 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 11 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls ou 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, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS**

#### **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

La Communauté d'Agglomération réalisera tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires, ou à une association syndicale.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la Communauté d'Agglomération s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire ou définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue, et, d'autre part, les réseaux divers permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

Toutefois les délais de 3 mois prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

#### **ARTICLE 13 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES**

##### **13.1 - Utilisation**

Jusqu'à leur ouverture au public, la Communauté d'Agglomération pourra interdire la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

##### **13.2 - Entretien des voies publiques**

La collectivité publique intéressée assurera l'entretien des voies.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

<b>CHAPITRE II</b> <b>TERRAINS CEDES OU LOUES</b>
--

**ARTICLE 14 - ARCHITECTURE ET URBANISME**

**14.1 – PLUi**

Le constructeur et la Communauté d'Agglomération s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) 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 PLUi est un document réglementaire et qu'il est opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

**14.2 - Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales complémentaires :**

Les articles réglementant le secteur Uy5 du PLUi, dans laquelle est comprise la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoparc d'activités de Grandéols, 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.

Le constructeur 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 par les réseaux :**

Chaque terrain compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté fera l'objet d'une viabilisation par l'aménageur.

Le constructeur sera tenu de se raccorder à ses frais aux réseaux mis en place par la Communauté d'Agglomération. Les raccordements seront obligatoirement réalisés en souterrains et en cohérence avec les ouvrages prévus sous l'emprise du domaine public (cote des réseaux, accès aux parcelles).

Des fourreaux prévus par la Communauté d'Agglomération dans le cadre des travaux d'aménagement de voirie devront impérativement être utilisés pour passer des réseaux sous la chaussée. En cas d'absence, aucune tranchée ne sera admise dans l'espace réservé à la circulation routière entre les bordures de trottoirs.

L'acquéreur réfléchira à l'intégration des coffrets de raccordement, afin de faciliter leur insertion, notamment en cas d'absence de clôture.

Un seul branchement par terrain et par fluide ou énergie sera pris en compte par la Communauté d'Agglomération, suivant les prescriptions ci-après.

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'acquéreur 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'acquéreur 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 constructeur 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 du constructeur, 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 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 de son projet d'aménagement.

Dans le cas d'impossibilité technique de raccordement sur les regard 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.

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages etc...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à la Communauté d'Agglomération les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. Celle-ci donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitements seront à la charge de l'acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la Communauté d'Agglomération vaudra accord.

### Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux de toiture à la parcelle est rendue obligatoire sur l'ensemble de la ZAC, excepté sur certains secteurs précisés sur les documents joints en annexe au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Dans ce dernier cas, 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 toute construction 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-deshuileur 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.

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 mis 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.

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison. 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.

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

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.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

#### 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 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 et aura à sa charge les frais de branchement comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du regard.

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.

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 lorsque 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 ou si les règles de raccordement n'ont pas été observées.

#### → **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.

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 :

Sauf indication portée sur les plans de zonage, l'implantation des constructions se fera avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies de desserte primaire et avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies de desserte secondaire.

##### Par rapport aux limites séparatives :

L'implantation d'une construction pourra être admise en limite séparative sous certaines conditions précisées par le document d'urbanisme en vigueur. A défaut, 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 4 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'enveloppe du bâtiment. L'entreprise aura la possibilité de mettre un totem en entrée dont la hauteur sera limitée à 4 m.

Les enseignes seront éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables, à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage ou la circulation publique.

### Clôtures - Portails :

L'édification d'une clôture située dans une commune où le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Celles-ci devront en outre respecter les prescriptions définies par le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains.

#### En façade sur rue :

Les clôtures sont rendues obligatoires en façade sur rue. Des dérogations pourront toutefois être étudiées dans le cas d'implantations d'activités commerciales.

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. Elles pourront comporter 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.

Des dérogations pourront être accordées 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.

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.

↳ **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. 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 analysera de façon particulière les composantes du projet en matière de:

- gestion de l'eau (pluviale, incendie, EU, AEP, ..)
- 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.

↳ **Espaces libres et plantations :**

Une surface minimum d'espaces verts plantés devra être aménagée sur le terrain d'assise du projet. Cette part varie en fonction des sous secteurs définis par le document d'urbanisme en vigueur qui règlemente également la densité des plantations sur les aires de stationnement.

Les essences employées seront de préférence de type : prunus avium, flore pleno, acer platanoides toute variété, fraxinus excelsior, ou juglans en variété stérile (les conifères étant exclus).

↳ **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.

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 15 – DELIMITATION ET BORNAGE DES TERRAINS**

La Communauté d'Agglomération procédera, préalablement à la signature de l'acte de vente, au bornage du terrain. Le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résultera de ce bornage.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la Communauté d'Agglomération ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

## **ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX**

### **Etude des projets d'utilisation des lots cédés**

A mesure que la ZAC se réalisera, la Communauté d'Agglomération préparera les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les parcelles ou lots cédés ou loués. A cet effet, elle établira des esquisses de plan-masse indicatifs définissant des options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui pourraient en découler. Plusieurs hypothèses pourront être fournies.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Communauté d'Agglomération et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La Communauté d'Agglomération s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes urbanistiques, techniques et architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

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

En aucun cas, la Communauté d'Agglomération ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## **ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

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 en général, exécutés par la Communauté d'Agglomération. 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.

Le constructeur devra imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la Communauté d'Agglomération, 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.

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 commencer l'exécution des travaux d'équipements à sa charge.

En cas d'inexécution, la Communauté d'Agglomération 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 7 des présentes.

### **ARTICLE 18 – 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 1/200e, 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 1/200e, 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**

### **REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

#### **ARTICLE 19 - SERVITUDES**

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, des PTT, d'éclairage public, d'égouts, etc... telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, les organismes concessionnaires ou pour leur compte, ainsi que les servitudes liées à l'implantation sur son terrain de pylônes, postes de transformation, regards et tout ouvrage lié aux canalisations et réseaux précités.

#### **ARTICLE 20 -TENUE GENERALE**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer, sous-louer, ou mettre à disposition, même à titre gratuit, pour publicité ou affichage tout ou partie du terrain ou des constructions. La Communauté d'Agglomération pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

L'information liée à l'activité, le nom, l'enseigne commerciale, ou la publicité du constructeur devra faire l'objet d'un dossier descriptif transmis à la Communauté d'Agglomération en même temps que le projet prévu à l'article 16.

La mise en place de cette information est soumise à l'accord de la Communauté d'Agglomération qui pourra demander les modifications ou suppressions qu'elle jugera nécessaire à une bonne intégration dans le site.

#### **ARTICLE 21 – TENUE DU LOT**

Le constructeur devra entretenir ses espaces privatifs en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

## **ARTICLE 22 - ASSURANCES**

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

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

## **ARTICLE 23 - MODIFICATIONS**

Les dispositions contenues dans les titres III et IV du présent cahier des charges de cession de terrain pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément à la SURFACE DE PLANCHER globale définie par secteur au sein de la ZAC. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

## **ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la Communauté d'Agglomération et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

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

## **TITRE IV**

### **REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

#### **ARTICLE 25 – 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 26 – 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 27 – 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 28 – REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE**

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

### **ARTICLE 29 – 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 30 – GESTION DES ESPACES VERTS**

#### Utilisation des sols :

La Communauté d'Agglomération 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.

La terre végétale non utilisée par le constructeur pour ses besoins propres pourra devenir la propriété de la Communauté d'Agglomération, sous réserve de son accord.

#### 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 31 – TENUE DU LOT**

En plus des dispositions de l'article 21 le constructeur 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 14.

### **ARTICLE 32 – 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 33 – 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 34 – 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.

A Châteauroux, le

L'acquéreur,

Lu et approuvé,

Le Président de la Communauté d'Agglomération de  
Châteauroux Métropole

## SOMMAIRE

### Préambule

- Article 1 - Dispositions générales .....	2
- Article 2 - Division des terrains .....	4

### TITRE I

- Article 3 - Objet de la cession .....	5
- Article 4 - Garantie .....	5
- Article 5 - Délais d'exécution .....	6
- Article 6 - Prolongation éventuelle des délais .....	6
- Article 7 - Sanctions à l'égard du constructeur .....	6
- Article 8 - Vente - location - morcellement des terrains cédés ou loués .....	8
- Article 9 - Obligations de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux	9
- Article 10 - Insertion .....	10
- Article 11 - Nullité .....	10

### TITRE II

#### CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics

- Article 12 – Obligations de la Communauté d'Agglomération .....	11
- Article 13 - Voies, places et espaces libres .....	11
13 -1. Utilisation.....	11
13 -2. Entretien des voies publiques.....	11

#### CHAPITRE II - Terrains cédés ou loués

- Article 14 - Architecture et urbanisme .....	12
14 -1. PLUi.....	12
14 -2. Prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales complémentaires	
- Article 15 - Délimitation et bornage des terrains .....	18
- Article 16 - Etablissement des projets - coordination des travaux .....	19
- Article 17 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur .....	19
- Article 18 - Recollement des ouvrages .....	20

### TITRE III

#### Règles et servitudes d'intérêt général

- Article 19 - Servitudes .....	21
- Article 20 - Tenue générale .....	21
- Article 21 - Tenue du lot.....	21
- Article 22 - Assurances .....	22
- Article 23 - Modifications .....	22
- Article 24 - Litiges - subrogation .....	22

## TITRE IV

### Règles et servitudes d'intérêt général

- Article 25 - Propriété jouissance .....	23
- Article 26 - Contributions et charges .....	23
- Article 27 - Mode de vente - paiement .....	23
- Article 28 - Régularisation des contrats de vente .....	23
- Article 29 - Publicité foncière .....	24
- Article 30 - Gestion des Espaces Verts .....	24
- Article 31 - Tenue du lot .....	24
- Article 32 – Remise de titre .....	25
- Article 33 – Adaptations mineures .....	25