CHÂTEAUROUX
Métropole

# Zone d'Aménagement Concerté d'Ozans

Communes d'ETRECHET et de DIORS

## CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

# PREAMBULE

## *I – Statut administratif de la ZAC d'Ozans*

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Ozans créée par délibération du Conseil Communautaire de Châteauroux Métropole le 27 mai 2010, a pour ambition de répondre aux enjeux de développement et de dynamisme du territoire castelroussin pour les années à venir. Elle s'inscrit dans une politique globale d'aménagement du territoire, complémentaire à la requalification des zones d'activités existantes.

La mise en œuvre de ce projet, doit permettre à la collectivité de relever des grands défis :

- Pallier le départ du 517ème Régiment du Train (RT) et ses répercussions économiques négatives qui vont principalement affecter le territoire de Châteauroux Métropole.
- Créer les conditions nécessaires au développement de l'emploi :
  - en confortant l'industrie à forte valeur ajoutée et en favorisant la reconversion du tissu industriel local,
  - en développant et en renforçant de nouvelles filières économiques à forte valeur ajoutée.
- Renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire communautaire et plus largement du Département de l'Indre ainsi que du sud régional.
- Permettre le maintien des habitants de Châteauroux Métropole et favoriser l'arrivée de nouveaux habitants.
- Répondre à la demande des entreprises par une offre adaptée à leur besoin.

Ces objectifs, adoptés par délibération du Conseil Communautaire le 29 septembre 2011 portant déclaration de projet, ont été reçus favorablement par Monsieur le Préfet de l'Indre qui a autorisé, de fait, par arrêté n°2011339 - 0002 en date du 5 décembre 2011, la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC d'Ozans et prononcé l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Les rejets d'eaux pluviales au milieu naturel issus de la ZAC d'Ozans ont également été autorisés par arrêté n°2011320 - 0014 en date du 24 novembre 2011.

Ce site a été choisi en raison de sa situation géographique exceptionnelle. Il bénéficie en effet :

- d'une excellente accessibilité aux voies périphériques de Châteauroux, à l'autoroute A 20, à l'aéroport de Châteauroux-Centre, et à l'embranchement ferré de la Martinerie,
- d'une cohérence avec le tissu urbain existant. Ozans s'inscrit dans le prolongement de l'arc Est de développement économique de l'agglomération,
- de l'absence de contrainte environnementale forte.

La zone d'Ozans est localisée sur les communes d'Etrechet (99 %) et de Diors. Elle est bordée à l'Ouest par la RD 67, entre le rond-point d'Ozans et celui des Menas, au Nord par la zone industrielle de la Martinerie et la zone militaire en reconversion du 517ème RT, et à l'Est par le hameau des Godiers.

Le périmètre opérationnel est de 468,1 ha auquel s'ajoutent 40,5 ha de prairies alluviales situées au Sud de la RD 67, soit un périmètre global de 508,6 ha réparti comme suit :

- 468,1 ha au Nord de la RD 67 destinés à l'implantation d'entreprises dont :
  - 315 ha commercialisables,
  - Environ 123 ha d'espaces verts ou naturels conservés, créés ou dédiés à la gestion des eaux pluviales,
  - 30 ha d'infrastructures comprenant des aménagements paysagers.
- 40,5 ha au Sud de la RD 67 destinés à la mise en place d'un plan de gestion écologique.

## ***II - Définitions***

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable :

- d' « aménageur » la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole,
- d' « acquéreur », tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit acquéreur ou concessionnaire,
- d' « 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...
- de « lot » toute unité foncière vendue à un tiers par l'aménageur (Châteauroux Métropole),
- de « terrain », toute unité foncière résultant :
  - de la division d'un lot, par l'acquéreur,
  - d'une cession d'un lot acquis à un tiers.
- d' « utilisateur », l'entreprise ou le locataire installé sur un lot ou un terrain.
- la « phase conception » désigne la phase d'élaboration du projet de construction comprise entre la signature du compromis de vente et la désignation des entreprises qui réaliseront les travaux. Celle-ci inclut la période d'instruction des demandes d'autorisation de construire jusqu'à leur obtention,
- la « phase chantier » désigne la phase de réalisation des travaux comprise entre l'installation du chantier et la réception des travaux,
- la « phase exploitation » démarre au lancement de l'activité de l'utilisateur.

## *III – Démarche environnementale*

Châteauroux Métropole entend répondre aux grands enjeux environnementaux.

Cet engagement trouve une traduction concrète dans le soin apporté aux questions de qualité environnementale, en particulier dans l'aménagement de ses zones d'activités.

L'aménageur souhaite une implication forte, à minima sur 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 (notamment intégration paysagère et déplacements).

Ces derniers pourront être mis en œuvre au travers de démarches de développement durable de type HQE Aménagement Durable, HQE Bâtiment Durable, BREEAM ou équivalent.

## *IV - Composition et portée du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains*

Le présent cahier des charges est composé, de manière indivisible :

- du Préambule
- des Titres I à III
  - Les Titres I et II sont constitués de dispositions contractuelles conclues qui s'imposent à tout acquéreur à titre de condition expresse de la vente qui leur est consentie. Ces clauses comportent des stipulations pour autrui et pourront en conséquence être opposées aux autres contractants, aux acquéreurs successifs ou à tous tiers en général, conformément aux dispositions de l'article 1121 du Code Civil.
    La publication et l'affichage de l'acte d'approbation du présent cahier des charges par le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole lors de chaque cession a pour effet de conférer un caractère réglementaire aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales incluses dans le Titre II.

  - Le Titre III s'impose 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, sans limitation de durée aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la Châteauroux Métropole. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la Communauté d'Agglomération déclarant à ce sujet, en tant que besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.
- de l'Annexe 1 « Fiche de Lot »
- de l'Annexe 2 « Règlement relatif à l'intégration des équipements d'eau potable et d'assainissement des eaux usées au domaine public »

L'ensemble de ces éléments constitutifs du Cahier des Charges ont un caractère contractuel, normatif et contraignant, et s'imposent en conséquence aux acquéreurs, constructeurs et utilisateurs.

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

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 compris dans le périmètre de la ZAC d'OZANS, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

En tout état de cause et nonobstant la précédente disposition, le présent cahier des charges établi par la Communauté d'Agglomération sera joint à tous les actes de cession ou locations avec lequel il formera un tout indivisible opposable à toute partie comparaissant à l'acte nonobstant la suppression de la ZAC. Il restera en conséquence déposé au rang des minutes du notaire rédacteur du texte qui procèdera aux formalités de la publicité foncière.

# TITRE I

## *Article 1 - Objet de la cession*

La cession est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions à vocation économique pour une activité de type […], telle que définie dans l'acte de cession ou de location.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le lot est de **… m²**. L'arrêté du Président approuvant le présent cahier des charges de cession de terrain et faisant état de cette surface vaut attestation de surface de plancher pour le lot. Une attestation complémentaire pourra par ailleurs être remise à la signature de l'acte authentique par Châteauroux Métropole, une fois le terrain borné.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'à celles du titre II du présent document et de la fiche de lot annexée au présent document.

## *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 - Délais d'exécution*

### 3.1 Projet de construction

L'acquéreur s'engage à :

1. Collaborer avec Châteauroux Métropole en amont du dépôt de sa demande d'autorisation de construire et ce jusqu'au démarrage de son activité économique dans le respect de l'article 12 des présentes.

2. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments projetés sur le lot qui lui est cédé et à communiquer à Châteauroux Métropole son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire. De convention expresse et dans le seul intérêt de la ZAC, la demande d'autorisation de construire devra obligatoirement être conforme au projet de construction validé par Châteauroux Métropole.

   Toutes modifications ou rectifications, ou tous compléments apportés au projet de construction seront communiqués à Châteauroux Métropole dans les conditions de délais précédemment mentionnés.

### 3.2. Délai de dépôt de la demande d'autorisation de construire

L'acquéreur s'engage à :

1. Déposer ses demandes d'autorisations administratives dans un délai de 3 mois maximum à compter de la signature du compromis de vente ou de l'avant-contrat. Il est précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, seule la date de signature de l'acte sous seing privé est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande d'autorisation de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

2. Les modifications, rectifications, compléments au projet de demande de permis de construire seront communiqués préalablement à Châteauroux Métropole dans le délai mentionné au paragraphe 3.1 du présent article sauf accord de prolongation donné par la Communauté d'Agglomération.

### 3.3. Délais de construction

1. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives purgées de tout recours et fournir la déclaration d'ouverture de chantier.

2. Avoir achevé les constructions dans un délai pouvant varier de 24 à 36 mois en fonction de la nature du projet, à compter de la signature de l'acte de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à Châteauroux Métropole d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux délivrée par l'architecte de l'acquéreur avant l'expiration du délai légal de contestation de la conformité des travaux par l'administration.

## *Article 4 - Prolongation éventuelle des délais*

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 à l'égard de l'acquéreur*

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés ci dessus ou de manquement à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges ou dans l'acte de vente, Châteauroux Métropole pourra mettre en œuvre les sanctions suivantes.

### 5.1 Sanctions financières

Châteauroux Métropole pourra :

1. Exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur,
2. Réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains.

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, Châteauroux Métropole le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 3-1-2° et 3-3-1° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 3-3-2 ;

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, Châteauroux Métropole 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%, Châteauroux Métropole pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

### 5.2. Sanctions résolutoires

En cas de non-respect des délais d'exécution prévu à l'article 3, ou en cas de manquement à une des obligations prévues par le présent Cahier des charges, Châteauroux Métropole pourra, de plein droit :

1. Décider de 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.

2. L'acquéreur 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 diminué de 10 %, 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, ainsi que du coût des travaux pour la remise en état du terrain. 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 de l'acquéreur.

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 lots*

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

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale de la propriété du lot ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie du lot non encore utilisée, 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 préalable de Châteauroux Métropole et faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation de construire.

Dans le cas où l'acquéreur procéderait à une cession ou à un morcellement de son lot, ce dernier devra s'assurer de la compatibilité entre l'activité économique nommée à l'article 1 et celle prévue par le preneur.

Avant toute cession, l'acquéreur 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, 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 puisse être supérieur au prix de vente pratiqué par Châteauroux Métropole 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 prévue après réalisation des travaux*

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé Châteauroux Métropole et obtenu son accord.

L'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur de l'acquéreur devra obligatoirement aviser dans les mêmes conditions Châteauroux Métropole 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 - Nullité*

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.

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

# TITRE II

## *Article 10 – Prescriptions urbanistiques, techniques, architecturales et environnementales*

### 10.1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole

Le constructeur et la Communauté d'Agglomération s'engagent à respecter les dispositions du PLUi de Châteauroux Métropole dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, plans de zonage, servitudes, etc…) et toutes les modifications qui seraient apportées à ceux-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.

Les articles réglementant secteurs Uy1, Uy1a et 1AUy1, dans lesquels est comprise la Zone d'Aménagement Concerté d'Ozans, font l'objet de prescriptions complémentaires dans le cadre du présent cahier des charges.

Les éléments du programme des équipements publics sont détaillés dans le dossier de réalisation de la zone, approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 15 décembre 2011. Les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales du présent cahier des charges ont été établies à partir de ce document.

### 10.2 Accompagnement du porteur de projet

Les services de Châteauroux Métropole accompagneront les porteurs de projets désireux de construire à Ozans. La maîtrise d'œuvre de l'acquéreur devra travailler en étroite collaboration avec ceux-ci, afin de garantir la cohérence globale des projets et leur bonne insertion architecturale et paysagère. En cas de besoins sur d'autres volets liés à la construction et à l'implantation d'entreprises, notamment les raccordements aux réseaux, l'efficacité énergétique, la gestion environnementale, la gestion des risques mais également le recrutement de salariés, la collectivité assurera, à la demande du porteur de projet, la mise en relation avec les spécialistes du domaine concerné.

Cet accompagnement permettra également de faciliter la phase d'instruction réglementaire des projets d'implantation en détectant le plus en amont possible les spécificités des entreprises ainsi que les incohérences éventuelles avec le règlement d'urbanisme en vigueur et le CCCT.

L'accompagnement interviendra à toutes les étapes du projet (études, travaux) et reposera sur un principe d'allers-retours entre le maître d'œuvre du porteur de projet et Châteauroux Métropole représentée par la Direction du Développement économique. Cette dernière assurera la coordination avec les services techniques de la collectivité.

### 10.3 Prescriptions techniques, relatives aux conditions de raccordement

#### 10.3.1 Principe général de viabilisation

Le présent cahier des charges fixe les prescriptions techniques applicables à la création de chaque type de réseau, et distingue, lorsque cela est nécessaire :

- les modalités de réalisation des équipements privatifs à usage collectif, destinés à être rétrocédés à terme au domaine public de la ZAC,
- les modalités de raccordement de chacun des lots au domaine public.

De manière générale, un seul branchement par lot et par fluide ou énergie sera autorisé par Châteauroux Métropole, et pris en charge par l'acquéreur.

En cas de demande de déplacement des branchements, ce(s) dernier(s) 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 sera systématisée. En cas d'impossibilité technique, l'aménageur réclamera la solution permettant de privilégier la conservation des voiries. Toutes les réfections à l'identique seront à la charge du demandeur.

Les réseaux devront être implantés dans l'assiette de chaussée.

Une plateforme individuelle devra être aménagée au droit de l'entrée de chaque lot ou terrain sur la noue séparant le domaine privé du domaine public, afin de rendre accessible l'ensemble des réseaux. Cette dernière accueillera les coffrets de branchement des concessionnaires de réseaux et devra être utilisée pour la dépose de déchets assimilés ménagers collectés au titre de la Taxe des Ordures Ménagères (TOM). Les déchets industriels banals et spéciaux seront stockés sur les espaces privatifs dans une annexe ou un local prévu à cet effet.

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.

#### 10.3.2 Desserte routière

Le programme des équipements publics prévoit la réalisation :

- d'une voirie de liaison (VDL), d'une emprise de l'ordre de 20 à 22 mètres,
- de voiries primaires (VPa Centre, VPA Est, VPb et VPc) d'une emprise de l'ordre de 30 à 32 mètres,
- de voiries secondaires (VS1, VS2), d'une emprise de l'ordre de 28 à 32 mètres.

*Prescriptions relatives à la réalisation d'infrastructures de desserte routière* ***susceptibles d'être rétrocédées*** *:*

Si l'acquéreur prévoit la réalisation d'une voirie interne, celle-ci devra présenter au minimum les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée bidirectionnelle ouverte à la circulation d'un minimum de 7 m de large de type TC4 sur 20 ans avec un taux de croissance 2% par an. Le revêtement de chaussée sera de type enrobé phonique. Une recherche de solution par traitement des matériaux en place sera privilégiée à toute solution d'apport de matériaux extérieurs (traitement de sol, valorisation des déblais de terrassement, …).
- Du stationnement longitudinal de part et d'autre de la voirie de 2,5 m de large. Une solution de stationnement en épis ou en site propre pourra être recherchée sous réserve de permettre un nombre identique de stationnement dans un périmètre raisonnable par rapport aux entrées des entreprises. En cas de desserte d'activités de type industriel ou logistique, ces prescriptions pourront être adaptées par le biais de la fiche de lot.
- Deux trottoirs de 1,8 m hors tout, conformes à la réglementation pour les personnes à mobilité réduite. Le revêtement de chaussée sera de couleur claire, afin de permettre de dissocier les circulations motorisées des circulations douces. Des passages piétons équipés de bandes pododactiles en béton ou en métal seront réalisés de manière régulière et continue, en priorité sur la circulation motorisée.

- Des espaces dédiés en site propre à la circulation des vélos permettant d'accéder à chaque entreprise et se raccordant sur les équipements publics le plus rapidement possible.
- Une ou deux noues paysagères étanchées par 30 cm d'argile 10-9 m/s et recouvertes de terre végétale permettant la récupération des eaux de ruissellement des voiries, mais aussi des terrains privatifs.
- Un réseau d'éclairage public de type piéton éclairant les circulations douces et les points singuliers (carrefours, passage piétons, …). Une modulation de la puissance installée en fonction des horaires et des points lumineux sera mise en œuvre.
- Une largeur de 2 m minimum sur le profil de voirie sera réservée pour la plantation d'arbre d'alignement et d'espaces verts.

Tous les réseaux nécessaires à la desserte des terrains privatifs seront positionnés dans l'emprise dédiée à la voirie privative. Ils devront être accessibles de manière à permettre la réalisation des raccordements sans réouverture des espaces dédiés à la circulation motorisée.

Tous les travaux de voiries et de desserte en énergie et fluide (y compris les raccordements sur les équipements publics) seront à la charge de l'acquéreur

Les voies en impasse sont interdites. Elles peuvent néanmoins être autorisées provisoirement à condition que l'ensemble des conditions suivantes soient respectées :

- leur longueur ne pourra excéder 50m.
- leur prolongement devra être prévu afin de se raccorder sur une voirie publique ou privée ouverte à la circulation.
- l'aire de manœuvre provisoire devra avoir un diamètre minimum de 17m de bordure à bordure et devra être traitée de manière à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

### 10.3.3 Accès

*Modalités de raccordement des voies de desserte privatives sur le domaine public :*

- VDL : le raccordement des voies de desserte ne sera autorisé, qu'à hauteur des giratoires existants.
- VPa Est : le plan d'aménagement de la zone prévoit la possibilité de deux points de raccordement, qui devront être impérativement traités par un carrefour sécurisé.
- VPb, VPc, VS1, VS2 : le plan d'aménagement de la zone prévoit plusieurs possibilités de raccordements, traités par carrefours sécurisés.

Les débouchés de ces voies sur le domaine public devront satisfaire aux conditions imposées par l'aménageur.

*Modalités de raccordement direct des lots sur le domaine public :*

Les accès, entrées et sorties sur les voies de desserte publiques sont autorisés selon certains critères :

- VDL : aucun accès direct ne pourra être aménagé sur la voie de liaison.
- VPa Est : cette voie, qui ne desservira aucun lot de façon directe, pourra être connectée à des voies de desserte privative.
- VPb : l'accès direct aux lots depuis cette voie sera uniquement étudié pour les lots supérieurs à 5 hectares.
- VPc : l'accès direct aux lots depuis cette voie sera autorisé. L'acquéreur assurera la réalisation d'un seul et unique bateau pour l'entrée et la sortie de son terrain. La création à la charge du demandeur d'un second accès sera autorisée dans la mesure où la superficie du terrain sera supérieure à 1 hectare. Pour les lots supérieurs à 5 hectares, l'accès se fera par un tourne à gauche aménagé, afin de ne pas interrompre la circulation générale.
- VS1 : l'accès direct aux lots depuis cette voie sera autorisé. Pour les lots supérieurs à 5 hectares, l'accès se fera par un tourne à gauche sur chaussée.
- VS2 : l'accès direct aux lots depuis cette voie sera autorisé.

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.

Les entrées/sorties utilisées par les véhicules motorisés devront être différentiées des entrées réservées aux piétons, afin de sécuriser les flux des usagers.

### 10.4.4 Circulations douces

Le programme des équipements publics prévoit qu'un véritable maillage de circulations douces soit aménagé au sein du parc d'activités. Celui-ci sera soit constitué d'espaces en site propre pour chaque type de mode (piétons et cycles) soit de cheminements mixtes sur les emprises de voirie où il n'est pas attendu une fréquentation piétonne importante (principalement sur les voiries primaires).

Ce maillage sera connecté aux réseaux de Châteauroux Métropole.

*Prescriptions relatives à la réalisation d'infrastructures de desserte privatives* ***susceptibles d'être rétrocédées*** *:*

Chaque profil de voirie privative devra intégrer un cheminement piéton et cycle en site propre, conformément aux dispositions décrites préalablement.

Les enrobés utilisés pour les cheminements doux seront de même type que ceux employés par la collectivité, afin de les identifier et de sécuriser ainsi les déplacements de leurs usagers.

*Prescriptions relatives au raccordement des lots sur les voies publiques :*

Afin de favoriser et d'encourager les déplacements doux au sein du parc d'activités (piétons et cycles), les raccordements des lots ou des terrains aux cheminements doux pourront s'effectuer sur l'ensemble des voies existantes équipées (hors VDL), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers du parc d'activités. En outre, les raccordements « par l'arrière » de l'entrée principale viaire de chaque entreprise devront être privilégiés, dès lors qu'ils faciliteront la connexion aux cheminements sécurisés les plus proches. Il en est de même pour l'accès aux arrêts de bus.

Des prescriptions particulières pourront être formalisées dans la fiche de lot.

### 10.3.5 Desserte ferroviaire

La ZAC d'Ozans sera raccordée au fer depuis la voie ferrée existante sur le site de la Martinerie. La voie ferrée desservira les activités à dominante Logistique et Industries en fonction des besoins exprimés par les demandeurs. Les traversées de voirie seront gérées par des passages à niveau laissant la priorité à la circulation automobile.

Les modalités de fonctionnement des embranchements publics du parc d'activités se feront par le biais d'un conventionnement avec les utilisateurs, suivant un cahier des charges spécifique réglementant les modalités d'usage et d'entretien. Une gestion syndicale par les utilisateurs des voies ferrées sera privilégiée par Châteauroux Métropole.

### 10.3.6 Desserte par les réseaux

- **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable sera obligatoirement raccordée au réseau de distribution créé à cet effet.

Les raccordements et installations intérieures devront être réalisés suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires, et, en outre, à celle des DTU (Documents Techniques Unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Tout branchement sur le réseau public sera à la charge de l'acquéreur qui contractualisera avec l'opérateur un abonnement conforme avec ses besoins. Les points de raccordement seront imposés par Châteauroux Métropole.

*Prescriptions relatives à la réalisation de réseaux privatifs d'adduction en eau potable* ***susceptibles d'être rétrocédés*** *:*

L'établissement de tels réseaux respectera le parti pris d'aménagement, pour la viabilisation de la ZAC, et tout particulièrement en matière de partage de l'espace collectif (cf. principe général évoqué précédemment).

En outre, les caractéristiques techniques précisées dans la fiche de lot devront être respectées pour pouvoir prétendre à une rétrocession au domaine public (matériau, dimensionnements, conditions d'implantation et d'accès…). Un comptage général de l'eau achetée en gros pour le lot est imposé ainsi qu'un abonnement général demandé auprès de l'opérateur dès le début du chantier. La mise en œuvre de dispositifs de comptages individuels à l'intérieur du lot ne permet pas de s'affranchir de cette disposition. Après rétrocession, ce dispositif sera utilisé pour la surveillance du réseau (sectorisation).

Les conditions de rétrocession d'équipements collectifs privés au domaine public sont régies par un règlement et un protocole adoptés par délibération du Conseil Communautaire et annexés au présent CCCT. Ils précisent notamment les résultats des tests, mesures et contrôles imposés à la réception des travaux (cf. article 14 ci-après).

*Prescriptions relatives au raccordement des lots au réseau public d'adduction en eau potable :*

Chaque lot desservi en façade par une voie publique 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 lot. 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 son lot 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 individuel sera conditionnée par l'obtention d'une autorisation de l'Etat. Dans ce dernier cas, l'eau prélevée sera distribuée par un réseau interne privatif déconnecté du branchement au réseau public.

- **Sécurité incendie :**

La sécurité incendie publique sera assurée par des poteaux d'incendie délivrant les débits réglementaires (soit 2 x 90 $m^3$ pendant 2 heures), dont un poteau devra être distant de moins de 200 ml de l'entrée. Les besoins complémentaires devront être prévus par l'acquéreur.

*Prescriptions relatives à la réalisation d'un réseau de sécurité incendie* ***susceptible d'être rétrocédé*** *:*

En cas de réalisation, l'acquéreur devra réaliser les équipements nécessaires de manière à permettre une sécurité externe conforme aux dispositions ci-dessus. En cas de rétrocession, la défense externe publique des terrains privatifs devra être techniquement dissociée des éventuels équipements complémentaires privés (bâches, réserves, …) mis en œuvre pour garantir la sécurisation incendie des constructions.

*Prescriptions relatives à la gestion du risque incendie des entreprises :*

Dans le cas d'activités spécifiques nécessitant des besoins que le réseau public ne saurait satisfaire, des mesures de prévention et de protection complémentaires seront à réaliser par les entreprises (recoupements, détection, augmentation de la capacité en eau destinée à la lutte contre l'incendie).

Chaque entreprise devra, sur son terrain, 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, permettant de confiner les eaux d'extinction du sinistre au sein de son terrain privatif. Une vanne devra permettre d'isoler ces ouvrages du réseau de collecte 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'entreprise, seront nécessaires pour l'implantation des bassins sur les terrains.

Des bassins de retenue des eaux incendie, ou de tout effluent pollué, devront être réalisés par les entreprises afin de confiner leurs eaux souillées. Le bassin de régulation, réservé aux eaux des chaussées publiques de la ZAC, ne jouera pas le rôle de bassin de rétention accidentel.

- **Eaux de process :**

La zone de la Martinerie et le site militaire en cours de reconversion situés en bordure de la ZAC d'Ozans possèdent plusieurs forages d'exploitation pouvant assurer une capacité de production importante, dont la qualité est suffisante pour être utilisée dans le cadre d'eau de process n'imposant pas une qualité de type « alimentaire ».

Châteauroux Métropole pourra étudier la création, au Nord de la ZAC, d'un réseau d'eaux de process afin de desservir les activités industrielles.

Les travaux de raccordement au réseau situé sur le domaine public seront à la charge de l'acquéreur.

- **Eaux usées :**

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

Les raccordements et installations intérieures de gestion d'eau usées devront être réalisés suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires, et, en outre, à celle des DTU (Documents Techniques Unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Tout branchement sur le réseau public sera à la charge de l'acquéreur qui contractualisera avec l'opérateur un abonnement conforme avec ses besoins. Les points de raccordement seront imposés par Châteauroux Métropole.

Des postes de refoulement individuels pourront s'avérer nécessaires, étant donné la topographie du site.

*Prescriptions relatives à la réalisation de réseaux privatifs de collecte des eaux usées* ***susceptibles d'être rétrocédés*** *:*

L'établissement de tels réseaux respectera le parti pris d'aménagement, pour la viabilisation de la ZAC, et tout particulièrement en matière de partage de l'espace collectif (cf. principe général évoqué précédemment).

En outre, les caractéristiques techniques précisées dans la fiche de lot devront être respectées pour pouvoir prétendre à une rétrocession au domaine public (matériau, dimensionnements, conditions d'implantation et d'accès…). Un abonnement général pour le lot est imposé et sera demandé auprès de l'opérateur dès le début du chantier. La mise en œuvre de raccordements individuels à l'intérieur du lot ne permet pas de s'affranchir de cette disposition.

Les conditions de rétrocession d'équipements collectifs privés au domaine public sont régies par un règlement et un protocole adoptés par délibération du Conseil Communautaire et annexés au présent CCCT. Ils précisent notamment les résultats des tests, mesures et contrôles imposés à la réception des travaux (cf. article 14 ci-après).

*Prescriptions relatives au raccordement des lots au réseau public d'assainissement collectif :*

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, Châteauroux Métropole et l'entreprise concernée.

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

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 exceptionnellement être admis, conformément à la réglementation en vigueur.

L'aménageur amènera en limite de lot un seul regard de branchement permettant le raccordement du lot 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 (bordereau de prix annexé au contrat de prestation) et/ou la mise en œuvre d'un dispositif de refoulement individuel. 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 :**

Dans le cadre de l'instruction administrative de la ZAC d'Ozans, l'aménageur a réalisé un dossier d'autorisation de rejet des eaux de ruissellements issus de la ZAC au titre de la loi sur l'eau. Ce dossier définit de manière précise les modalités de gestion ainsi que les conditions de raccordement des lots et terrains privatifs. Toute dérogation demandée par l'acquéreur devra faire l'objet d'un dépôt individuel de demande d'autorisation auprès des services compétents de la Direction Départemental des Territoires.

La Communauté d'Agglomération tient à disposition de l'acquéreur le dossier loi sur l'eau ainsi que l'arrêté préfectoral d'autorisation de rejet au milieu naturel.

L'ensemble des rejets des parties privatives est collecté principalement par le biais de noues paysagères étanches réalisées de part et d'autre des voiries publiques. Ces noues sont dimensionnées pour une occurrence de 30 ans et étanchées par une couche d'argile de 30 cm recouverte de 30 cm de terre végétale. Elles sont enherbées et protégées d'une végétation ligneuse afin de permettre un écoulement régulier.

Ces noues canalisent les eaux de ruissellement en direction de bassins de stockage qui permettent de réguler une pluie d'occurrence 30 ans avec un débit de fuite limité à 1l/s/ha. Ces bassins sont équipés en amont de bassins de confinement permettant, moyennant des vannes de répartition, de confiner une pollution accidentelle sur voirie (rejet d'un PL, eaux d'incendies sur voirie, …).

Les bassins de stockages végétalisés et étanchés par une couche d'argile permettent en parallèle de leurs capacités de stockage de traiter par décantation une grande partie de la pollution en suspension dans les eaux collectées.

Le débit de fuite des bassins est ensuite dirigé en direction de bassins de filtration. Constitués d'un lit de sable planté de roseaux, ils ont principalement pour fonction d'affiner le traitement de la pollution dissoute présente dans les eaux de ruissellement.

Le débit de fuite des bassins de traitement est ensuite dirigé en direction de bassins d'infiltration dont la fonction et de restituer au milieu naturel les eaux pluviales collectées sur l'ensemble des terrains imperméabilisés.

L'acquéreur aura la possibilité de conserver au sein de son lot ou de son terrain tout ou partie de ses eaux de ruissellement pour des usages sanitaires ou de process industriel, en apportant des garanties d'étanchéité des équipements de collecte.

*Prescriptions relatives à la réalisation de réseaux privatifs de collecte d'eaux pluviales* ***susceptibles d'être rétrocédés*** *:*

En cas de création d'un réseau de collecte privatif, l'acquéreur devra réaliser les ouvrages nécessaires à la collecte des eaux pluviales, et ceci principalement par le biais de noues paysagères étanchéifiées en argile.

Il appartiendra à l'acquéreur de prendre en charge les équipements de collecte conforme au dossier d'autorisation de l'aménageur et de s'assurer d'un rejet en direction des bassins de régulations et de traitement réalisés par l'aménageur.

*Prescriptions relatives au raccordement des lots au réseau public de collecte des eaux pluviales et à la gestion des eaux excédentaires :*

Les principes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Aucune infiltration des eaux de ruissellement ne sera autorisée au sein des terrains privatifs. Les eaux pluviales collectées seront canalisées par des réseaux étanches en direction des noues paysagères réalisées par l'aménageur sous les espaces publics.
- Une convention de rejet devra être établie avec le titulaire de l'autorisation de construire et la collectivité gestionnaire, afin de préciser les conditions de raccordement et de contrôle des rejets sur le domaine public. L'autorisation de rejet des parties privatives ne pourra être délivrée qu'à la suite de la signature de cette convention qui définira notamment le débit de fuite autorisé et le niveau qualitatif des eaux accepté par l'aménageur.
- L'aménageur n'acceptera que des eaux de ruissellement dont le degré de pollution sera conforme aux normes applicables pour ce type de rejet. Toute pollution issue du process industriel de l'utilisateur devra être traitée au sein de son lot ou de son terrain avant un éventuel rejet.
- Sur le plan quantitatif, l'acquéreur pourra rejeter au réseau public un débit de fuite calculé sur la base d'une pluie trentenale avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,6 appliqué à l'ensemble des parties privatives. Au-delà de ces hypothèses, l'acquéreur se devra de réguler en volume, mais aussi sur la durée de la pluie de référence, le rejet complémentaire.
- L'aménageur amènera en limite de lot un regard de branchement permettant le raccordement du lot au réseau d'eaux pluviales. Ce regard comprendra une décantation étanche de 30 cm minimum permettant à l'aménageur de procéder directement, depuis le domaine public, à des prélèvements du débit de fuite et des boues de décantation, afin d'exercer de manière indépendante ses obligations de contrôles des rejets.

- L'acquéreur devra prendre en compte la position et l'altimétrie du réseau public dans le cadre du son projet d'aménagement.
- En fonction du type d'activités exercé par les sociétés utilisatrices, des systèmes de débourbeurs-déshuileurs pourront être demandés, sachant que des solutions par traitement en surface seront privilégiées.

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

**Gaz naturel :**

Les raccordements et installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisés suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires, et, en outre, à celle des DTU (Documents Techniques Unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire.

En temps opportun et au plus tard avant exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

*Prescriptions relatives à la réalisation d'un réseau privatif de desserte en gaz naturel* ***susceptibles d'être rétrocédé :***

En cas de besoin de création d'un réseau privatif, l'acquéreur aura l'obligation de conventionner avec GrDF pour la réalisation du réseau. Cette convention définira les modalités techniques et financières de l'opération.

L'acquéreur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux ad-hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc. accessibles depuis le domaine public.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

*Prescriptions relatives au raccordement des lots au réseau public de distribution de gaz :*

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 est prévue à cet effet sous l'ensemble des voiries publiques.

Le branchement, ainsi que tous travaux complémentaires, seront à la charge de l'acquéreur et devront être réalisés en collaboration avec les services de GrDF.

Le branchement sera pris en compte dans le cadre de la demande de branchement de l'acquéreur auprès du fournisseur de gaz, moyennant un forfait et un devis de raccordement.

**Electricité :**

L'aménageur prend à sa charge, dans le cadre de la viabilisation des espaces publics :

- Un réseau Moyenne tension, qui alimentera les postes de transformation publics et privés.
- Un réseau Basse tension distribuant, à partir des postes de transformation publics, les parties privatives.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique, en cas de division du lot, ou privée, en fonction de l'abonnement demandé, seront prévus, les acquéreurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. L'intégration paysagère des postes de distribution devra être réfléchie, de manière à minimiser l'impact visuel de ce type d'équipement. Leur habillage pourra notamment être assuré par une incorporation dans un bâti qualitatif.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et l'acquéreur.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toute canalisation de raccordement aux réseaux, ainsi que le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

*Prescriptions relatives à la réalisation d'un réseau de desserte en électricité,* ***susceptible d'être rétrocédé*** *:*

En cas de besoin de création d'un réseau privatif, l'acquéreur aura l'obligation de conventionner avec ErDF pour la réalisation du réseau. Cette convention définira les modalités techniques et financières de l'opération.

*Prescriptions relatives au raccordement des lots au réseau public de distribution électrique :*

L'acquéreur aura la possibilité de se raccorder sur les réseaux de Moyenne et Basse tensions en fonction de ses besoins d'abonnement.

L'acquéreur devra prendre en charge la réalisation de son raccordement jusqu'au réseau.

Le demandeur devra quant à lui s'acquitter des coûts de branchement. L'acquéreur devra prendre contact avec le gestionnaire du réseau et l'aménageur, afin de déterminer la position de son raccordement.

**Réseaux de télécommunications :**

L'aménageur déploiera sur la ZAC d'Ozans un réseau public de télécommunications intégrant téléphone et fibre THD. Ce dernier est composé de chambres de tirage (L2T à L5T), de 5 fourreaux de 42/45 mm et de 2 fourreaux de 60 mm.

L'aménageur passera des conventions avec les opérateurs de téléphonie présents sur le territoire de Châteauroux Métropole, afin d'offrir aux sociétés implantées sur la ZAC d'Ozans des modalités de raccordement performantes, tant sur le plan du débit que des services proposés.

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

*Prescriptions relatives au développement du réseau de télécommunications sur les emprises privatives **devant être rétrocédées** :*

L'acquéreur du lot devra prendre contact avec les services techniques de Châteauroux Métropole afin de déterminer les modalités de raccordement et les caractéristiques de l'ouvrage qui devront être similaire à celles du réseau public de télécommunications. Les réseaux réalisés sous voirie publique seront rétrocédés à la Communauté d'Agglomération.

*Prescriptions relatives au raccordement des lots au réseau public de télécommunications :*

Un unique fourreau de 42/45 mm avec chambre de tirage de 40 x 41 positionnée en limite de propriété est mis à disposition à l'entrée de chaque lot. L'acquéreur devra obligatoirement se raccorder sur cet ouvrage.

Le branchement de l'acquéreur se fera par l'intermédiaire d'un unique fourreau de 42/45 mm, de la limite de propriété à la chambre la plus proche. Les travaux nécessaires seront pris en charge par l'acquéreur qui rétrocèdera les réseaux à la Communauté d'Agglomération.

L'acquéreur devra ensuite se rapprocher de son fournisseur d'accès pour la mise en service de sa ligne.

- **Eclairage public :**

L'éclairage public constituant un poste de dépense énergétique conséquent, mais également une source de pollution lumineuse importante, l'aménageur développera un éclairage urbain limité à l'éclairage des cheminements doux (piétons et cycles), ainsi que des points singuliers et de conflits comme les carrefours, les giratoires, les passages piétons, les entrée de ZAC, etc.

Une conception de type piétonne sera donc privilégiée, en recherchant à maximiser la convergence du flux lumineux en direction des espaces devant être éclairés.

Des organes de régulation de tension aux points lumineux et des solutions d'éclairage en fonction de la présence d'usager seront mis en œuvre afin de minimiser les heures de fonctionnement des sources lumineuses.

Un balisage des circulations mixtes et douces, des éclairages ornementaux, ainsi que la mise en valeur de certains espaces sont également prévus.

*Prescriptions relatives à l'éclairage des dessertes privatives **susceptibles d'être rétrocédées** :*

L'éclairage des voies de desserte privatives est limité aux circulations douces et aux seuls points singuliers nécessitant une mise en sécurité. Ces derniers devront être éclairés par des dispositifs adaptés qui se rapprocheront du modèle retenu par la Communauté d'Agglomération. Le balisage de l'ensemble des circulations douces est également encouragé.

L'éclairage du point singulier généré au droit de l'intersection d'une voie privative avec le domaine public sera à la charge de l'acquéreur.

## 10.4. Prescriptions urbanistiques et architecturales complémentaires :

### 10.4.1 Implantation des constructions

**Par rapport aux voies et aux emprises publiques :**

*Principes généraux communs à l'ensemble des lots :*

- les façades orientées en direction de la voirie de plus grande catégorie (hors VDL) devront être alignées sur cette dernière. En cas d'incompatibilité de cette disposition avec l'atteinte des objectifs d'optimisation bioclimatique des bâtiments fixés par la règlementation, une dérogation pourra être accordée. L'étude de conception devra alors être accompagnée d'une étude d'intégration paysagère des constructions (avec vues proches et lointaines), et être annexée au dépôt de la demande d'autorisation de construire.
- L'implantation des constructions se fera avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites de propriété longeant les voies de desserte, sauf exceptions prévues par le PLUi (en cas de construction de locaux accessoires par exemple).

*Prescriptions individuelles, spécifiques à chaque lot :*

Les prescriptions individuelles sont définies dans la fiche de lot, annexée au présent cahier des charges de cession de terrain.

**Par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation des constructions pourra être admise en limite séparative, à condition de maintenir un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'une des deux limites latérales.

L'implantation des constructions devra être étudiée afin de n'engendrer aucun risque ni contrainte, susceptibles de réduire les surfaces constructibles des propriétés riveraines (notamment en matière de calcul du rayonnement thermique lié au risque d'incendie).

D'une manière générale, l'implantation des constructions devra être conçue en harmonie avec les implantations voisines.

### 10.4.2 Hauteur des bâtiments

*Principes généraux communs à l'ensemble des lots :*

- en secteur d'activités à dominante de petites industries et d'éco-industries localisées en limite de zone, la hauteur des bâtiments n'excédera pas 12,00 m, sauf événement architectural ou fonctionnel et ponctuel,
- en secteur d'activités à dominante Industrielle et de Logistique, la hauteur des bâtiments n'excédera pas 18,00 m, sauf événement architectural ou fonctionnel et ponctuel, dispositifs de productions d'énergie, etc.
- en secteur d'activités à dominante Tertiaires et de Services, les bâtiments seront au maximum de type R + 3. Pour les bâtiments situés sur le pôle central (mail), la hauteur des bâtiments pourra varier de 15,00 à 18,00 m.
- Des dépassements pourront être autorisés, sous réserve de justifier de la bonne intégration du volume des constructions, dans le respect des cônes de visibilité définis au droit des points de sensibilité singulière dans le dossier de réalisation de la zone.

*Prescriptions individuelles, spécifiques à chaque lot :*

Les prescriptions individuelles sont définies dans la fiche de lot, annexée au présent cahier des charges de cession de terrain.

### 10.4.3 Aspect extérieur

**Couleur et matériaux :**

Les façades orientées en direction des voies de plus grande catégorie devront faire l'objet d'un traitement particulièrement qualitatif.

Le volet intégration paysagère de la demande d'autorisation de construire constituera un élément essentiel d'appréciation de la qualité architecturale du projet.

L'ensemble des matériaux de construction utilisés respectera les DTU et la réglementation en vigueur. Leur mise en œuvre sera soignée.

L'acquéreur prendra soin de choisir ses matériaux en fonction de leur performance environnementale. En particulier seront privilégiés les matériaux de construction qui nécessitent peu de transport entre le lieu d'origine de la matière première et le lieu de pose sur le chantier. Seront également privilégiés et valorisés les matériaux dont la matière première est renouvelable, les matériaux recyclables, les matériaux utilisant des produits recyclés.

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

En fonction des secteurs d'activités, la fiche de lot s'attachera à définir :

- la palette des couleurs pouvant être utilisées dans le traitement de l'enveloppe des constructions (2 couleurs minimum),
- le volume de matériaux d'aspect naturel devant être employé (pourcentage minimum),
- la surface vitrée imposée afin de favoriser l'éclairage naturel interne des bâtiments (pourcentage minimum)

**Eclairage des bâtiments et de leurs abords :**

Afin d'économiser les ressources énergétiques et d'éviter de créer de nouvelles sources de pollution lumineuses dans le paysage nocturne, la mise en lumière des bâtiments et de leurs abords est interdite en dehors des heures d'ouverture des entreprises. Conformément à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, les éclairages intérieurs de locaux à usage professionnel sont éteints au plus tard 1 heure après la fin de l'occupation de ces locaux et sont allumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt.

Durant les créneaux horaires autorisés, l'allumage des locaux communs et des abords devra être asservi à un système de détection de présence et/ou de modulation de la tension en fonction des heures.

L'éclairage sera réalisé par des candélabres d'une hauteur maximale de 6 mètres, ou par des bornes lumineuses dans les massifs ou le long des allées.

L'utilisation de matériel réflecteur sera imposé afin d'assurer la convergence de l'ensemble du flux lumineux en direction des espaces de circulations douces et des aires de manœuvre. Aucun dispositif d'éclairage de type boule lumineuse, ne sera autorisé.

Les modalités d'éclairage spécifiques aux enseignes sont décrites dans le paragraphe suivant.

**Enseignes et publicité :**

A l'exception de l'indication du nom de l'entreprise, toute publicité, y compris les dispositifs éphémères, les bandeaux, kakemonos, mâts porte-drapeau sont interdits au sein des lots.

L'entreprise aura néanmoins la possibilité d'implanter un totem à caractère informatif à l'entrée de son terrain, visible du domaine public. Sa hauteur sera limitée à 4 m.

La partie supérieure du totem comportera à minima les informations suivantes :

- le nom, le logo et les coordonnées de l'entreprise (téléphone / mail),
- les horaires d'ouverture,
- des indications relatives à l'organisation des circulations et des zones stationnements internes

La dimension et la couleur des enseignes seront au libre choix des entreprises. Toutefois, il ne sera pas autorisé d'enseigne dépassant l'acrotère du bâtiment. Celles-ci devront être positionnées en partie haute, dans la bande supérieure correspondant au dernier tiers de la construction.

Seule l'enseigne apposée sur la ou les façade(s) orientée(s) sur la ou les voie(s) de plus grande catégorie pourra ou pourront être éclairée(s). Son éclairage ne sera pas autorisé en dehors des heures d'ouverture. Par ailleurs, tous systèmes clignotants, de type néons ou spots au sol sont exclus.

**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. Des panneaux indicateurs avec plan de repérage seront notamment implantés à l'entrée des zones d'accueil de la ZAC.

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

### 10.4.4 Clôtures - Portails

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de la commune d'Etrechet a décidé, par délibération du 28 juin 2010, de soumettre à déclaration préalable les projets d'édification de clôtures sur l'ensemble de son territoire.

Il conviendra donc de procéder à une telle déclaration au cas où le projet d'édification de clôture n'aurait pas déjà été soumis pour avis dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'autorisation de construire.

Les prescriptions attachées au traitement des limites de propriété varient en fonction de la nature des activités et de leur localisation au sein de la zone. Le tableau suivant récapitule les différents cas de figure qui feront l'objet d'un développement individuel dans la fiche de lot.

| Type d'activités | | En façade sur rue | En limite séparative des espaces verts du domaine public | En limite séparative de type privatif |
|---|---|---|---|---|
| Industrie et Logistique | > 5 ha | Clôture qualitative | Haie obligatoire et clôture simple si nécessaire, sur limite séparative | Haie obligatoire sur limite séparative et clôture simple si nécessaire |
| | ≤ 5 ha | Clôture qualitative | Haie obligatoire et clôture simple si nécessaire sur limite séparative | Haie ou clôture simple |
| Tertiaire | | Clôture qualitative avec muret de soubassement | Clôture qualitative ou muret ou clôture simple | Clôture simple |
| Services | | Muret au minimum ou clôture qualitative | Muret au minimum ou clôture qualitative | Clôture simple |

- Clôture qualitative : de type métallique, à barreaux (modèle et couleur définie dans la fiche de lot). Elle comportera un muret de 30 cm de haut, uniquement lorsque celle-ci sera réalisée en secteur tertiaire et services et adossée à un revêtement minéral. Elle sera d'une hauteur totale de 2 mètres.
- Clôture simple : celle-ci sera de type métallique, en treillis soudé plastifié vert foncé, à mailles carrées ou rectangulaires soudées, monté sur des potelets en fer de même couleur.
- Muret : d'une hauteur maximale de 60 cm maximum, ce dernier devra être réalisé en matériaux naturels locaux (pierre sèche, moellons, bois, gabions…).
- Haie : de type arbustive, composées d'essences locales (liste détaillée dans la fiche de lot).

Les clôtures sont rendues obligatoires en façade sur rue. Il sera permis de déroger à cette règle sur avis de l'aménageur.

Les portails et les portillons seront métalliques ajourés, de couleur RAL7015, 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 et s'intégrera au style de cette dernière.

Les portails seront implantés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement, hors domaine public, de PL pour les activités industrielles et de logistique, ou de VL pour les activités de services.

Une dérogation à l'ensemble de ces règles pourra être accordée dans le cadre d'une implantation nécessitant d'importants moyens de protection et de surveillance, sous réserve de la réalisation d'une clôture présentant un niveau de qualité équivalent.

#### 10.4.5 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et offrir un nombre de places suffisantes - y compris PL - pour répondre aux besoins des activités, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des salariés devra être assuré, hors co-visibilité avec le domaine public. Seul le stationnement des visiteurs pourra déroger à cette règle.

La mise en place, par l'acquéreur, de mesures visant à réduire, ou tout du moins limiter, l'utilisation des véhicules individuels, est fortement encouragée.

Le stationnement des PL devra être assuré sur domaine privé y compris en dehors des heures d'ouverture. Les modalités d'accueil des livraisons devront être communiquées à l'aménageur au plus tard au dépôt de la demande d'autorisation de construire.

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

Le constructeur s'engage à prévoir une aire de stationnement abritée pour les cycles à proximité de chaque bâtiment, afin de satisfaire les besoins des salariés et des visiteurs.

Le nombre de places VL, PL et cycles à créer sera défini en fonction du type d'activités et précisé dans la fiche de lot.

### 10.4.6 Aménagements paysagers (espaces libres et plantations)

La ZAC d'Ozans se situe au point de rencontre de grandes entités paysagères : champagne berrichonne (open-field), vallée de l'Indre (prairies alluviales et bocage) et boischaut sud (bocage), sur l'une des dernières entrées naturelles de l'agglomération.

Le traitement paysager des espaces publics du parc d'activités s'impose donc comme un enjeu important pour la collectivité afin d'assurer la préservation de la qualité de vie des riverains, d'offrir un cadre de travail agréable aux salariés et de favoriser la reconquête de la biodiversité sur le site.

Il se matérialise, entre autres, par :

- le développement d'une trame verte bocagère dans la continuité des espaces agricoles et naturels existants,
- l'aménagement d'espaces verts qualitatifs ouverts au public : coulée verte centrale comportant un mail paysager, espaces de gestion des eaux pluviales végétalisés, merlon périphérique aménagé en espaces d'agrément, etc.),
- l'accompagnement végétal des voiries.

*Principes généraux communs à l'ensemble des surfaces privatives :*

Une attention particulière devra être portée à la conception des surfaces privatives. Le terrain devra faire l'objet d'un aménagement paysager respectant les principes suivants :

- Les essences locales sont privilégiées (liste détaillée dans la fiche de lot). Les espèces à caractère exogène (platane, marronnier, laurier sauce…), invasif et/ou présentant un développement racinaire de surface trop important (acacia, peuplier, genêt...), sont proscrites. Certaines essences exogènes peuvent néanmoins être autorisées sous conditions, dans des cadres restreints de mise en valeur.
- Les voies seront plantées d'arbres d'alignement et comporteront des espaces verts aménagés.

- Le maintien d'une bande paysagère le long de la limite de propriété située en façade sur rue sera imposé. Afin de créer un effet de symétrie, la largeur de cette dernière devra être identique à celle de la bande végétale comprise dans le (s) profil(s) de voirie adjacent(s).
- Le traitement paysager des entrées de lots est en particulier encouragé.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier et devront notamment intégrer des noues réservées à la gestion des eaux de ruissellement.
- La densité des plantations en limite séparative sera définie dans la fiche de lot.
- Dans la mesure du possible, les haies implantées dans le sens Est-Ouest devront remplir les fonctions de haie brise-vent (hauteur et épaisseur significative), sans toutefois entacher le caractère bio-climatique des constructions.

*Prescriptions individuelles, spécifiques à chaque lot :*

Les prescriptions individuelles sont présentées dans la fiche de lot, annexée au présent cahier des charges de cession de terrain : pourcentage d'espaces verts imposé, nombre d'arbres de haut jet plantés, traitement des haies en limite séparatives, en façade, implantation de haies brise-vent, préservation de cônes de visibilité, etc. Ces dernières seront fonction du type d'activités et de la localisation du lot vendu.

#### 10.4.7 Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de la ZAC est conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. Celle-ci est limitée à 2 457 000 m², conformément au dossier de réalisation de la zone.

Les arrêtés pris par le Président de Châteauroux Métropole pour approuver les cahiers des charges de cession de terrains individuels valent attestation de surface de plancher pour chaque lot.

### 10.5. Prescription environnementales

#### 10.5.1 Efficacité énergétique des bâtiments

La réduction de la consommation énergétique des bâtiments constitue un des principaux leviers de maîtrise des dépenses énergétiques.

Le constructeur veillera à respecter les prescriptions des dispositions générales du PLUi ainsi que la réglementation en vigueur, en matière de mise en œuvre des objectifs de performances énergétiques et environnementales des bâtiments.

#### 10-5-2 Aménagements spécifiques en faveur de la biodiversité :

Afin de favoriser la préservation de la biodiversité et les continuités écologiques, l'acquéreur pourra intégrer dans l'aménagement de son terrain les recommandations suivantes :

**Dispositifs destinés au franchissement des voiries par la faune :**

Des passages pour la petite faune en traversée de voirie devront être aménagés afin de faciliter le déplacement des espèces animales dans les corridors écologiques.

- Amphibiens : les bassins de gestion de l'eau pluviale vont être surtout favorables aux amphibiens, notamment les 6 espèces recensées sur le site d'étude: crapaud commun, crapaud calamite, grenouille agile, pélodyte ponctué, triton palmé, rainette verte.

Lorsque deux bassins sont entrecoupés d'une route, il y a potentiellement un risque de mortalité pour l'amphibien. Des passages pourront être aménagés en dessous des routes pour faciliter leurs migrations. Ils seront disposés par paire séparés de 10 mètres et implantés aux points noirs identifiés dans la fiche de lot. Ce type d'aménagement est également adapté pour les hérissons.

- Chiroptères : si deux haies sont séparées par une voirie, des arbres de haut jet pourront être plantés de part et d'autre de la voirie de manière à contenir les chauves-souris en hauteur et ainsi ne pas provoquer de collisions avec les poids lourds.
- Les cervidés de type chevreuils, ou grands cervidés comme le cerf sont présents sur site bien qu'aucun couloir de déplacement n'y soit identifié. Des dispositifs rétro-réfléchissants de type catadioptre pourront néanmoins être installés le long des voies pour éviter les collisions avec les véhicules.

**Principes relatifs à l'aménagement de sites propices au développement et au maintien de la biodiversité :**

L'acquéreur pourra se référer aux préconisations d'ordre général pour l'accueil de la biodiversité décrites dans l'annexe V du dossier de réalisation de la ZAC.

**Principes relatifs au traitement des surfaces vitrées :**

La mise en place de dispositifs anticollision est fortement encouragée sur les surfaces vitrées de taille conséquente, afin de minimiser les effets de miroir et de transparence dangereux pour les oiseaux.

## *Article 11 – Délimitation et bornages des lots*

La Communauté d'Agglomération déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du lot conformément aux dispositions des articles L115-4 et L115-5 du Code de l'Urbanisme. Le descriptif du lot mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

## *Article 12 – Elaboration préalable du projet de construction et coordination des travaux*

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Communauté d'Agglomération.

La Communauté d'Agglomération s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales ont été observées et que les choix de l'acquéreur ne sont pas en mesure de porter atteinte à l'image du parc d'activités et à ses utilisateurs.

L'acquéreur devra obtenir l'accord de l'aménageur sur la puissance électrique souhaitée, 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.

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, 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 Châteauroux Métropole ou si les règles de raccordement n'ont pas été observées.

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

*Modalités de suivi en cas de réalisation d'infrastructures privatives **susceptibles d'être rétrocédées** :*

**En phase conception**, l'acquéreur s'engage à mettre à disposition les documents nécessaires à l'avancement de son projet et notamment les pièces suivantes :

- Plans de principes issus des études préliminaires,
- Plans des voiries et des réseaux au stade avant-projet
- Dossier de consultation avant choix des entreprises de travaux
- Les PGC précisant notamment les attentes de l'acquéreur en matière de protection de l'environnement.

L'acquéreur s'engage à prendre en compte les observations de l'aménageur, préalablement aux choix des entreprises.

A minima, une réunion de travail, sera organisée à l'issue des études préliminaires entre le maître d'œuvre et les services techniques de Châteauroux Métropole afin d'échanger sur les choix techniques. Une synthèse des recommandations de Châteauroux Métropole sera réalisée après examen de chacune des pièces énumérées ci-dessus (plan de principe, avant-projet, DCE) et adressée à l'acquéreur du lot.

**En phase chantier**, l'acquéreur s'engage à adresser à Châteauroux Métropole :

- Les plans d'exécution validés, les PPSP précisant notamment les dispositions prises en compte par les entreprises en matière de protection de l'environnement,
- La Déclaration d'Ouverture de Chantier, sous pli recommandé,
- Le planning du chantier.
- L'acquéreur s'engage à communiquer à l'aménageur toutes les modifications substantielles et ceci pendant toute la durée du chantier.

Des visites des services techniques de Châteauroux Métropole pourront intervenir afin de s'assurer du respect de l'ensemble des prescriptions techniques réglementaires et en particulier des points suivants :

- Mise en œuvre des moyens nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux conditions de raccordement aux réseaux et au domaine public,
- Respect des conditions de mise en œuvre des matériaux de structures (épaisseur, qualité, etc.),
- Respect des prescriptions environnementales.

**Préalablement à la réception**, l'acquéreur s'engage à transmettre à l'aménageur : 2 exemplaires ainsi qu'une version numérique (format DWG compatible avec le logiciel utilisé par le maître d'œuvre) du dossier de récolement.

La présentation du dossier est à effectuer comme suit :

- un emballage sous dossier carton
- 1 ou plusieurs classeurs avec le cartouche de l'opération
- les intercalaires nécessaires aux rubriques définies ci-dessous
- nomenclature des pièces du dossier
- plans de récolement
- documentations techniques de tous les matériaux mis en œuvre
- les attestations des concessionnaires concernés
- les fiches d'essais, les inspections vidéo et les attestations de différente nature.
- le carnet d'entretien et les programmes futurs conseillés dans le cadre du lot plantation

Le contenu des plans de récolement comprendra outre une légende obligatoire au minimum, tous les éléments existants avant les travaux ainsi que pour :

**les voiries**

- Les cotes de largeur de voirie, trottoirs et différents espaces en mètre. Les bordures et différents ouvrages sont repérés par rapport à des éléments fixes tels que bornes de géomètre, la cotation est indiquée en mètre.
- Les types de revêtements, bordures et caniveaux.
- Les nivellements en cote NGF, axes de voirie, fil d'eau et têtes de bordures (levé par profil tous les 10 mètres).
- Les pentes en travers et longitudinales en millimètre par mètre.

**l'assainissement**

Pour chaque tronçon de chaque réseau d'assainissement sont indiqués sur les plans :

- La nature du fluide transporté, la nature du tuyau employé, le diamètre nominal du tube en millimètre, la longueur du tronçon en mètre et la pente du tronçon en millimètre par mètre.
- Les cotes de nivellement NGF de fil d'eau et tampon pour chaque regard de visite, de branchement ou ouvrage d'assainissement.
- Les ouvrages de prétraitements sont identifiés par leur nom, un numéro d'ordre, les dimensions et débit de l'ouvrage, les caractéristiques du matériel d'équipement, les cotes NGF de fil d'eau d'arrivée et de départ.
- Les ouvrages de relevages sont identifiés par leur nom, un numéro d'ordre, les cotes NGF tampons et radiers, la hauteur de relevages, les caractéristiques des pompes et matériels d'équipement.
- La position des réseaux est cotée en mètre depuis des éléments fixes facilement identifiables sur le terrain (bornes de géomètre, bordures, candélabres).

**les Réseaux Divers et éclairages (AEP - MT/BT - INFRA TELECOM - INFRA TV, etc.)**

Les différents réseaux sont repérés de la façon suivante :

- nature du fluide transporté
- nature du transporteur
- section ou diamètre en mm² ou en mm
- longueur du tronçon considéré
- pour chaque ouvrage, indication de sa nature et affectation d'un numéro
- pour chaque candélabre, indication de sa hauteur en mètre, du type de lanterne et lampe installée, indication de la puissance nominale et de la puissance consommée, affectation d'un numéro ou d'un code de repérage
- le positionnement des différents éléments et ouvrages est coté en mètre à partir d'éléments fixes facilement reconnaissables (bornes de géomètre, bordures, etc...)

Après réception des travaux, l'acquéreur transmettra une déclaration attestant de l'achèvement des travaux et de leur conformité à la demande d'autorisation de construire de permis d'aménager, par pli recommandé, signées par le bénéficiaire de la décision ou par l'architecte ayant dirigé les travaux.

## *Article 13 – Exécution des travaux par les entreprises de l'acquéreur*

Durant la phase travaux, l'acquéreur veillera à limiter les nuisances aux riverains et aux salariés, et à protéger et limiter l'impact sur l'environnement.

Une attention particulière devra être portée sur les thèmes suivants :

| Thèmes | Préconisations |
|---|---|
| Organisation du chantier | - Aires dédiées (stationnements, livraisons, stockage et approvisionnements, tri et stockage des déchets, cantonnements, etc.) et spécificités associées (imperméabilisation des zones à risque type zone de livraison carburant, stationnement engins, etc.) ;<br>- Gestion des eaux pluviales ;<br>- Propreté du chantier (nettoyage des voiries et accès, lutte contre l'envol des déchets, veille pour la propreté des engins, interdiction du brulage ou de l'enfouissement des déchets, etc.) ;<br>- Fin de chantier (remise en état des aires dédiées, mise en décharge de matériaux pollués, etc.). |
| Gestion des déchets | - Zone de tri délimitée et organisées avec des bennes, ou autres contenants prévus à cet effet, avec signalisation claire des déchets collectés dans chaque contenant (logotypes). A minima 4 « bennes » seront installés pour collecter le bois, le carton et le papier, les métaux, et les DIB ;<br>- Valorisation et réduction à la source (ex : privilégier les produits préfabriqués en usine, limitation des emballages lors de la commande). |

| | |
|---|---|
| Réduction des nuisances | - Limitation des poussières par arrosage ou en limitant certaines activités (ex : découpes sur site) ;<br>- Limitation des nuisances sonores pour les ouvriers (ex : obligation de port du casque antibruit, isolation phonique des engins) et les riverains (ex : horaires de chantier limité à la période diurne de 7h à 18h, éviter les marches arrières des engins) ;<br>- Limitation de l'impact visuelle du chantier ;<br>- Limitation de l'impact sur la circulation (ex : campagne d'information des riverains, itinéraires spécifiques). |
| Réduction des consommations des ressources | - Installation de compteur d'eau et d'électricité, et suivi régulier des consommations ;<br>- Mise en place d'équipement limitant les consommations d'énergie (ex : détecteur de présence pour l'éclairage, grooms fermes-portes, etc.) et d'eau (ex : boutons poussoirs, protection contre le gel des réseaux, etc.) ;<br>- Réalisation d'actions de sensibilisation (ex : affichage dans les vestiaires, rappel lors des réunions de chantier, etc.). |
| Réduction des pollutions | - Recherche des produits les moins polluants en amont du chantier ;<br>- Traitement et suivi des eaux de ruissellement du chantier (ex : mise en œuvre de filtre à paille) ;<br>- Limitation des pollutions de proximité : stockage et manipulation des produits chimiques au dessus de bacs de rétention, récupération des eaux de nettoyage des machines (ex : laitance de béton), récupération des huiles, imperméabilisation des zones de maintenance et de livraison de carburant, etc. |
| Protection de la biodiversité | - Identification préalable au chantier des zones à enjeux (ex : marre, zone de nidification, faune et flore en place) et balisage sur site ;<br>- Interdire l'abattage d'arbre et le défrichement (sauf autorisation préalable obtenue auprès des services compétents) ;<br>- Mise en œuvre de dispositif d'éloignement (ex : passe à batraciens) et limitation de la création de zone de « conflit » (ex : éviter la création de réserve d'eau dans les lieux de passage des engins) ;<br>- Lutte contre les espèces invasives (ex : veiller à ne pas importer d'espèce invasive, choix des essences pour être compétitive aux plantes invasives déjà présentes). |

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 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 l'aménageur. 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.

Si toutefois il y avait défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par 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.

Pendant la construction, les matériaux, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, pourront être déposés à des emplacements fixés en accord avec 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 Châteauroux Métropole de commencer l'exécution des travaux d'équipements à sa charge.

En cas d'inexécution, 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 du présent CCCT.

## *Article 14 – Recollement des ouvrages*

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration attestant l'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée à Châteauroux Métropole, devront être transmis 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, ainsi que les résultats des tests, mesures et contrôles réalisés à la réception des travaux et imposés par la procédure de rétrocession.
- 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 - Stipulation pour autrui*

Tout acte de cession de terrain par l'acquéreur devenant cédant aux cessionnaires successifs devra comporter, à peine de nullité, la condition particulière suivante :

*« Cahier des charges de cession de terrains*

*Il est rappelé que le vendeur ou cédant a approuvé le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC d'Ozans, annexé au présent acte, et dont les dispositions s'imposent à l'acquéreur ou cessionnaire sous peine de nullité de la présente cession.*

*En cela, l'acquéreur s'engage à imposer une clause similaire à tout acquéreur successif du terrain sous peine de résolution de la vente. »*

## *Article 17 - Propriété 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 18 - 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 19 - Gestion des espaces verts*

*Utilisation des sols :*

Afin de limiter les déblais remblais, le constructeur devra prendre en considération la topographie initiale du site.

L'entreprise devra retraiter l'ensemble des déblais à l'échelle de son lot. La création de merlon paysager sur le pourtour des terrains est autorisé à condition que ce dernier :

- ne dépasse pas 1,5 mètre de hauteur, et 2 mètres de large,
- qu'il soit planté d'espèces végétales locales

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 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 20 - Tenue du lot*

- Dans l'attente de l'urbanisation du terrain, l'entretien se fera par un simple broyage mécanique. Celui-ci sera effectué une fois par an en dehors de la période de mai à août.
- En phase travaux, une attention particulière sera accordée aux risques et nuisances causés aux riverains du chantier, au risque sur la santé des ouvriers, à la quantité de déchets de chantier mis en décharge, à la propreté du site et de ses abords, ainsi qu'à la protection de la faune et de la flore.
- Après travaux, en phase d'exploitation du lot, et tant que les espaces collectifs privés n'auront pas été rétrocédés au domaine public de la ZAC, l'acquéreur du lot assurera l'entretien des voiries, réseaux, mobiliers urbains, espaces verts, éclairage public, jalonnement… par formalisation de contrats de prestations de service avec des opérateurs spécialisés.

Chaque acquéreur devra entretenir ses espaces libres 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.

En particulier, l'acquéreur s'engage notamment 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 les plantations de l'ensemble de son lot dans le cadre d'une gestion raisonnée (proscription de l'arrosage au-delà de la période d'enracinement, et des produits phytosanitaires),
- lutter, sur l'ensemble de son lot, à la prolifération d'espèces invasives (ambroisie, renouée du Japon, grande berce du Caucase…) en procédant à leur arrachage et à leur destruction,
- remplacer les arbres morts ou détruits et déposer une demande de déclaration préalable en cas d'intervention sur la végétation identifiée par le PLUi de Châteauroux Métropole au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- réparer et entretenir 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, quel que soit l'endroit. Le stockage devra être intégré au bâtiment ou dans un local spécialement conçu à cet effet en raison d'impératifs techniques ou de sécurité.

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

### *Article 21 - Remise de titre*

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

### *Article 22 - 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 23 - Modifications*

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

### *Article 24 - Caractère 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 Châteauroux Métropole, les frais de ces poursuites devant être supportés par les contrevenants.

### *Article 25 - 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, Le Président de Châteauroux Métropole

Lu et approuvé,

# Annexes

1 - Fiche de lot

2 - Règlement relatif à l'intégration des équipements d'eau potable et d'assainissement des eaux usées au domaine public