



# VAL D'AMBOISE

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAIN  
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE MULTI SITE  
DE « LA BOITARDIÈRE »**

**TERRITOIRE DES COMMUNES D'AMBOISE, CHARGE ET SAINT REGLE**

13



## Table des matières

PRÉAMBULE.....	5
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....	5
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS .....	7
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	8
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION.....	8
ARTICLE 4 DELAIS D'EXECUTION.....	9
ARTICLE 5 PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	10
ARTICLE 6 VENTE DES TERRAINS .....	10
ARTICLE 7 SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR EN CAS DE RETARD D'EXECUTION DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE 8 REVENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	12
ARTICLE 9 NULLITE.....	13
ARTICLE 10 OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX .....	13
TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS.....	14
CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS .....	14
ARTICLE 11 OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR .....	14
CHAPITRE II TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL.....	16
ARTICLE 12 LIMITES DES PRESTATIONS TECHNIQUES.....	16
ARTICLE 13 BORNAGE, CLOTURES .....	24
ARTICLE 14 SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR.....	24
ARTICLE 15 REALISATION DES CONSTRUCTIONS .....	24
ARTICLE 16 PRESCRIPTIONS URBAINES ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES.....	25
ARTICLE 17 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR .....	31
ARTICLE 18 SANCTION A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	32
TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL.....	33
ARTICLE 19 REGLES D'URBANISME.....	33
ARTICLE 20 TENUE GENERALE .....	33
ARTICLE 21 ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES DU CONSTRUCTEUR .....	33
ARTICLE 22 SERVITUDES .....	33
ARTICLE 23 ASSURANCES .....	34

<b>ARTICLE 24 MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES.....</b>	<b>34</b>
<b>ARTICLE 25 LITIGES, SUBROGATION .....</b>	<b>34</b>

Seront joints en Annexes :      Règlement assainissement collectif (règlement de service)  
   Règlement assainissement non domestique

## PRÉAMBULE

**Rappel :** ARTICLE L. 311-6 du code de l'urbanisme : Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le titre III du présent cahier des charges de cession des terrains fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires et s'impose sans limitation de durée.

### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'aménagement de l'extension de la zone d'activités de la Boitardière se fait dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée multi sites.

Cette procédure donne à la communauté de communes du Val d'Amboise les moyens de gérer au mieux le projet d'aménagement souhaité, dans ses phases de conception puis de réalisation. Cette opération s'inscrit dans les orientations retenues par les municipalités d'Amboise, de Chargé et de Saint Règle toutes concernées territorialement (élaboration d'un PLUI à l'échelle de la Communauté de communes).

Le périmètre de la ZAC est soumis aux documents d'urbanisme en vigueur dans les communes concernées.

La Z.A.C est réalisée en régie par la Communauté de Communes du Val d'Amboise.

L'opération vise à proposer des terrains à bâtir destinés à recevoir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, services, administratives etc....

La surface de plancher totale admise pour l'ensemble de la Z.A.C. est d'une capacité d'environ 200 Ha.

La communauté de communes du Val d'Amboise a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les conditions générales de vente ou de location des lots. Il est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- Le titre II définit les droits et obligations de la Communauté de communes et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de constructions des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. A l'achèvement de la ZAC, les prescriptions architecturales applicables pour les nouvelles constructions seront celles du règlement en vigueur sur le territoire concerné.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs ou locataires ; à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages collectifs.

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.

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 locatifs des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Le CONSTRUCTEUR s'engage à imposer le respect des prescriptions du présent cahier des charges aux hommes de l'art, entrepreneurs, commettant des études, de la direction et de l'exécution des travaux.

Par ailleurs, le présent Cahier des Charges établi par la Communauté de communes du Val d'Amboise est déposé au rang des Minutes de Maître ..., notaire à ..., qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- D'une part, on désignera sous le vocable « CONSTRUCTEUR », tout assujetti au présent CCCT qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, locataire, constructeur, concessionnaire d'usage, etc.
- D'une part, on désignera sous le vocable général « ACTE DE CESSION » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par les termes de « location » ou « bail », tout acte conférant à la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.
- Enfin le terme « AMENAGEUR », la Communauté de communes du Val d'Amboise puisse qu'elle réalise la ZAC sous forme de régie.

Ceci exposé, l'AMENAGEUR entend diviser et céder les terrains de la ZAC de la Boitardière (plan en annexe).

## ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

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

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme (lorsque les divisions sont effectuées par l'aménageur à l'intérieur de la ZAC).

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

**Rappel :** Les conditions énoncées au présent titre fixent les prescriptions imposées aux constructeurs et utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique, ainsi que les sanctions encourues en cas de non-respect de ces conditions.

### ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location du terrain n° ZK-107, d'une superficie totale de 7500.00m<sup>2</sup>, est consentie au CONSTRUCTEUR en vue de la réalisation exclusive du programme de construction défini au compromis de vente et/ou l'acte de vente, à savoir :

L'ensemble des bâtiments, installations et équipements destinés à être réalisés sur ce terrain devra être édifié conformément :

- d'une part aux dispositions des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune,
- d'autre part aux dispositions du titre II ci-après.

Les limites foncières du terrain cédé par l'aménageur pour la réalisation du programme immobilier sont précisées dans un plan établi par un géomètre expert annexé à la vente.

A l'intérieur de ce plan sont figurés :

- l'ensemble des terrains qui resteront propriété du constructeur et de ses ayants droit ;
- au sein de ces terrains ci-dessus, l'ensemble de ceux-ci dédiés aux aménagements paysagers, aux bassins et équipements publics. Ceux-ci seront pré-aménagés par l'AMENAGEUR et ne pourront être clôturés. Aucune modification par le CONSTRUCTEUR de ces installations techniques et de ces aménagements paysagers ne peut être autorisée.
- et éventuellement l'ensemble des terrains qui resteront propriété du CONSTRUCTEUR et de ses ayants droit, mais qui seront grevés d'une servitude active ou passive dont la nature est précisée dans le compromis et/ou l'acte de vente.

Il est précisé que les dispositions du règlement du document d'urbanisme en vigueur restent applicables à la globalité du terrain cédé.

La surface de plancher des bâtiments/locaux que le CONSTRUCTEUR est autorisé à réaliser sur le terrain exclusivement sur sa partie non dédiée aux aménagements paysagers et aux bassins et équipements publics est non limitée selon le PLUi en vigueur. Toutefois un CBS de 0,35 devra être respecté (voir calcul notice descriptive).

Le CONSTRUCTEUR prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à une indemnité en raison du bon ou mauvais état du sous-sol ou en raison des servitudes actives ou passives qui se révéleraient après la signature des présentes.

### SARL ELYSIO INVEST

SARL au capital de 1000 €  
Rue du CAP HORN  
44800 SAINT-HERBLAIN  
RCS NANTES : 512 883 653  
N° intracom. FR 14 512 883 653



## ARTICLE 4 DELAIS D'EXECUTION

### 4.1 Démarrage des travaux de construction

Le terrain est réservé au CONSTRUCTEUR pendant 1 an maximum après délibération du conseil communautaire. Le constructeur dépose son autorisation d'urbanisme pour réaliser les constructions et aménagements sur sa parcelle puis signe l'acte de cession. La réservation peut être renouvelée dans des cas exceptionnels et si cela est justifié par le CONSTRUCTEUR, dans ce cas, la Communauté de communes reprend une délibération pour prolonger la réservation du terrain pendant 1 an maximum.

Sauf stipulation contraire du compromis de vente et/ou de l'acte de vente ou de la promesse de bail, le CONSTRUCTEUR devra démarrer les travaux de construction au plus tard SIX MOIS après que toutes les conditions suivantes soient satisfaites :

- levée de toutes les conditions suspensives et notamment de tout recours contre le permis de construire ;
- signature de l'acte de cession ou de location ;
- livraison par l'AMENAGEUR des équipements nécessaires à la réalisation des chantiers dans les conditions fixées à l'article 11 des présentes, notamment en ce qui concerne le réseau de distribution d'électricité.

En cas de programme échelonné de construction, ces délais ne valent que pour la première tranche, et seront modifiés pour les tranches suivantes dans des conditions prévues dans le compromis de vente et/ou l'acte de vente ou la promesse de bail.

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

### 4.2 Achèvement des constructions

Le CONSTRUCTEUR s'engage à mener son chantier avec diligence, sans cessation d'activité.

Sauf stipulation contraire du compromis de vente et/ou l'acte de vente ou la promesse de bail, le CONSTRUCTEUR devra avoir achevé ses constructions dans un délai de TRENTE MOIS à compter de l'approbation de l'autorisation d'urbanisme (PC/DP...). L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement des travaux.

En cas de programme échelonné de construction, ces délais ne valent que pour la première tranche et seront modifiés pour les tranches suivantes dans des conditions prévues par le compromis de vente et/ou l'acte de vente ou la promesse de bail.

Dans le cas où « le CONSTRUCTEUR » est une collectivité publique ou un établissement public, et dans ce cas seulement, il s'engage à restituer les terrains à « l'AMENAGEUR », s'il n'a pas pu réaliser la première tranche de l'opération dans les délais ci-dessus indiqués, augmentés de six mois. Par ailleurs, au cas où « le CONSTRUCTEUR », collectivité ou établissement public, serait défaillant après la réalisation de cette première tranche, il s'engage à restituer au « vendeur » la part des terrains non encore utilisés.

### 4.3 Délais

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

## ARTICLE 5 PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle « l'acquéreur » a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de « l'ACQUEREUR ».

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

## ARTICLE 6 VENTE DES TERRAINS

Le CONSTRUCTEUR ne pourra élever aucune réclamation en cas de :

- modification des tracés et des surfaces des autres terrains que le sien ;
- modifications apportées à la voirie et à la viabilité effectuées en accord avec les autorités compétentes.

En toute hypothèse, le niveau des prestations techniques des parcelles cédées ne pourra être inférieur à celui exposé dans le présent cahier des charges.

Le CONSTRUCTEUR s'oblige à remettre à l'AMENAGEUR les trouvailles présentant un caractère archéologique ou artistique, faites dans le sous-sol lors des travaux d'excavation.

Le CONSTRUCTEUR acquittera les contributions et charges de toute nature auxquelles pourrait être assujéti le lot cédé, et ce à compter de l'entrée en jouissance.

## ARTICLE 7 SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR EN CAS DE RETARD D'EXECUTION DES CONSTRUCTIONS

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

### 1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 1 mois.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'AMENAGEUR 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 maximum de 10 %. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 % l'AMENAGEUR pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

## 2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de L'AMENAGEUR notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus et ce 1 mois après une mise en demeure restée sans effet en ce qui concerne les délais stipulés à l'article 4.1 et trois mois après une mise en demeure restée sans effet en ce qui concerne les délais stipulés à l'article 4.2, à l'exception de son dernier alinéa.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'AMENAGEUR, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet.

Pour tous les autres cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du présent cahier des charges de cession de terrain et de ces annexes, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'AMENAGEUR notifiée par acte d'huissier et ce trois mois après une mise en demeure restée sans effet.

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

a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'AMENAGEUR, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix sera calculé à la date de la résolution, en tenant compte des clauses d'indexation mentionnées dans l'acte de cession.

b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre y affèrent. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés, l'AMENAGEUR ayant droit pour sa part aux dommages et intérêts d'au moins 10 % du prix de cession TTC.

La plus-value ou la moins-value seront fixées par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'AMENAGEUR 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 l'AMENAGEUR.

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

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

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

13

## ARTICLE 8 REVENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés ou loués par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR aura la faculté de procéder :

- à la cession globale des terrains non construits,
- à la cession du bail,
- ou, si une partie des constructions a été effectuée, à la cession partielle des terrains, des constructions ou du bail,
- à la condition d'avoir obtenu au préalable la validation de l'AMÉNAGEUR, sauf dispositions contraires prévu dans l'acte de cession ou de location. A cette fin, il l'en informe au moins 2 mois à l'avance.

Dans ce cas, le bénéficiaire de la cession a l'obligation de réaliser ou d'achever les travaux de construction dans les délais fixés à l'article 4 du présent CCCT.

De plus, en cas de vente à un acquéreur validé par l'AMENAGEUR (par courrier du Président) de terrains non construits, l'AMENAGEUR pourra exiger que le prix de vente ne dépasse pas le montant de la vente initiale de l'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR, tel qu'il est défini dans l'acte de vente, majoré de son actualisation, et d'une évaluation des travaux éventuellement réalisés, évalués comme il est dit à l'article 7.2-3b.

À défaut que ces conditions soient réalisées, les terrains en cause seront rétrocédés à l'AMÉNAGEUR, ou seront cédés à un acquéreur désigné ou agréé par l'AMÉNAGEUR ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un CONSTRUCTEUR agréé par l'AMÉNAGEUR.

En cas de rétrocession de terrains à l'AMENAGEUR ou de résiliation de l'acte de location, les conditions économiques de cette rétrocession ou de cette résiliation sont les mêmes que celles fixées à l'article 6 sans qu'il y ait lieu toutefois à une réduction de 10 %.

De même, en cas de cession de bail à un nouveau locataire désigné ou agréé par l'AMENAGEUR, le prix de cette cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'AMENAGEUR.

Par dérogation à ce qui précède :

- le CONSTRUCTEUR est autorisé à tout moment à céder son terrain ou son bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du CONSTRUCTEUR lui-même ;
- les dispositions du présent article ne seront pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sans autorisation spéciale et expresse accordée par le « vendeur ».

#### ARTICLE 9 NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'AMENAGEUR, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

#### ARTICLE 10 OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après l'achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation administrative du bâtiment telle que définie au permis de construire sans avoir préalablement informé l'AMENAGEUR. À cette fin, il l'en informe au moins 2 mois à l'avance. En tout état de cause, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que s'il est conforme à la destination de la zone.

## TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS

**Rappel :** Le titre II définit les droits et obligations de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. À l'achèvement de la ZAC, les prescriptions architecturales applicables pour les nouvelles constructions seront celles du/des règlements en vigueur sur les territoires des communes/communauté de communes.

Il est complété par l'ensemble des documents annexés au présent cahier des charges de cession de terrain.

### CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS

#### ARTICLE 11 OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'AMENAGEUR exécutera tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine communautaire concernées ou à être remis aux organismes concessionnaires, ce conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sur les communes d'Amboise, de Chargé et de Saint Règle et à leurs éventuelles modifications.

Sauf stipulation contraire des règles d'urbanisme en vigueur sur les communes concernées, toute la voirie, tous les espaces libres et tous les réseaux publics de la ZAC de la Boitardière seront incorporés aux domaines de la Communauté de communes du Val d'Amboise ou aux organismes concessionnaires. Les prestations dues à ce titre par l'AMENAGEUR sont définies à l'article 12 du présent CCCT, qui détermine également les obligations du CONSTRUCTEUR.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter :

- dans les six mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau, les réseaux gaz et d'électricité, et le génie civil des réseaux permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
- la voirie définitive dans un délai de 36 mois après la date où tous les bâtiments seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

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



L'AMENAGEUR s'engage avant le début du chantier ou dans un délai convenu par courrier à livrer les équipements nécessaires à la réalisation des chantiers de construction, selon les modalités définies à l'article 12 du présent CCCT.

L'AMENAGEUR s'engage également à exécuter tous les travaux de voirie et réseaux à sa charge tels que définis à l'article 12 du présent CCCT dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments. Cette livraison sera constatée lors de la signature d'un procès-verbal établi contradictoirement entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, à la demande de ce dernier.



## CHAPITRE II TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

### ARTICLE 12 LIMITES DES PRESTATIONS TECHNIQUES

Cet article définit :

- la nature et les limites des prestations techniques dues par l'AMENAGEUR,
- les obligations du CONSTRUCTEUR au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués,
- les prestations techniques définitives concernant la réalisation des travaux d'infrastructure (voiries et réseaux divers) pour la desserte des différents bâtiments.

#### 12.1 Généralités

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR remettra au CONSTRUCTEUR le plan de bornage et le plan de récolement de ses ouvrages, Les points de nivellement</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La voirie et la position des différents réseaux</li><li>- Les aménagements extérieurs</li><li>- La localisation des accès aux lots</li></ul> <p>L'AMENAGEUR remettra, s'il la possède, également au CONSTRUCTEUR l'étude de sol du site.</p> <p>Cette étude est donné à titre informatif et ne dispense pas le constructeur de réaliser sa propre étude de sol, elle n'engage pas la responsabilité de l'aménageur</p> <p>L'AMENAGEUR livrera le terrain libéré de toute construction superficielle et des revêtements de voirie.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR prend le terrain en l'état. Il fera son affaire des arbres et végétaux qui pourraient exister sur le terrain cédé. La démolition des fondations, massifs enterrés, caves et réseaux est à la charge de l'acquéreur.</p> <p>Il est tenu de respecter l'ensemble des prescriptions techniques et architecturales prévues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes.</p> <p>Il fera son affaire de l'aménagement dans son lot de toutes les infrastructures non décrites dans cet article. Il s'assurera de la concordance entre les ouvrages réalisés par la communauté de communes et les cotes de niveau qu'il aura retenues pour ses propres constructions.</p> <p>Il réalisera toutes les réfections de voiries et d'espaces publics suite au chantier.</p> <p>Il prendra assise avec les concessionnaires pour le raccordement du bâtiment aux réseaux. Les fondations des futures constructions situées sur le lot privatif sont à la charge de l'acquéreur.</p> <p>Il est informé des niveaux de voirie et réseaux projetés et de l'altimétrie du terrain naturel. Il s'assure de la compatibilité de son projet avec ses ouvrages, sans pouvoir porter</p>



	<p>aucune réclamation à ce sujet.</p> <p>En cas de création d'accès supplémentaires, il sera pris en compte les aménagements extérieurs afin de ne pas impacter les équipements publics.</p>
--	--

## 12.2 Voirie et voirie provisoire

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>Les voies réalisées par l'AMENAGEUR sont les voies publiques primaires et secondaires.</p> <p>Les accès aux lots seront réalisés jusqu'en limite de parcelle, et implantés conformément au plan de découpage prévu par l'AMENAGEUR.</p> <p>La modification des accès est à la charge du constructeur après avis du gestionnaire de la voirie.</p> <p>Le Plan d'aménagement de la ZAC est joint au présent dossier.</p> <p>Certains travaux peuvent être différés pour faciliter l'exécution des chantiers de construction.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les aménagements nécessaires à la desserte de son lot à partir des voiries réalisées par l'AMENAGEUR.</p> <p>Il aura à sa charge, outre la voirie intérieure à son lot, les raccordements sur les voies réalisées par l'AMENAGEUR.</p> <p>Les eaux de ruissèlements des voiries internes devront être captées et évacuées au réseau sur le lot, afin de ne pas se répandre sur la voirie publique.</p> <p>Le constructeur réalisera également toutes les réfections de chaussées et d'espaces publics consécutives à la réalisation de ses ouvrages de branchement.</p> <p>Il réalisera tous les aménagements de voirie nécessaires à l'accessibilité de son lot par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR utilisera les voies existantes comme voies de chantier.</p> <p>Après travaux, les voies seront restaurées à l'identique par l'acquéreur et à ses frais.</p>

### 12.3 Cheminements piétonniers, trottoirs et espaces verts

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
Les circulations piétonnes hors des lots privés seront réalisées par l'AMENAGEUR. L'AMENAGEUR réalise les aménagements et cheminements nécessaires à la desserte des espaces publics, hors des lots privés.	Les cheminements piétons, trottoirs et espaces verts seront réalisés par le CONSTRUCTEUR dans son lot pour toutes les voies autres que celles réalisées par l'AMENAGEUR. Les aménagements intérieurs aux lots privés sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

### 12.4 Stationnements publics et privés

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR crée des places publiques de stationnement sur l'ensemble du périmètre de la ZAC dès que la configuration des voies le permet.	Les installations de stationnement à l'intérieur du lot cédé sont à la charge de l'acquéreur, suivant les indications définies au document d'urbanisme en vigueur. La position et le nombre de places de stationnement sur les lots privés se référeront aux documents d'urbanisme en vigueur. Elles devront répondre aux besoins de l'activité (et de son évolution) (cf art. 16.9).

### 12.5 Accès aux garages et parkings privés

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
	Les accès aux garages et parkings privés sont à la charge du CONSTRUCTEUR et doivent être situés dans l'emprise de son lot privé. A partir des niveaux donnés par l'AMENAGEUR, il assurera l'écoulement des eaux de pluie avec un minimum de pente, ainsi que l'accessibilité des handicapés.

## 12.6 Accès aux bâtiments

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalisera les accès aux lots à partir des voies publiques jusqu'en limite de parcelle.	<p>Les accès aux entrées de bâtiments sont à la charge du CONSTRUCTEUR et doivent être réalisés dans l'emprise de son lot privatif, à partir des aménagements publics prévus par l'AMENAGEUR.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR devra veiller, notamment en agissant auprès de ses entrepreneurs et ouvriers, au maintien en bon état des ouvrages communs (voies, réseaux, plantations, espaces verts ...), pendant la construction de son projet.</p> <p>En cas de défaillance, l'AMENAGEUR, après l'avoir dûment constaté, adressera une mise en demeure au contrevenant et en cas de non-réalisation, fera procéder aux travaux de réparation ou de nettoyage aux frais de l'acquéreur.</p>

**Généralité** : l'ensemble des regards de visite des branchements aux différents réseaux seront en limite de propriété côté et accessible depuis le domaine public. La CCVA se réserve le droit de les positionner sur les parcelles privées si les caractéristiques de la voirie ne permettent pas une implantation sur le domaine public

## 12.7 Assainissement/Eaux usées

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur sera réalisé par l'AMENAGEUR dans l'emprise des voies et cheminements piétons qu'il réalise.</p> <p>L'AMENAGEUR indiquera au CONSTRUCTEUR la position des regards de branchement dans lesquels il pourra se raccorder ainsi que les côtes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards, qui seront fournis et posés par l'AMENAGEUR hors du lot privatif.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera les branchements sur le domaine public avec une antenne de raccordement en diamètre 160 mm, un tabouret à passage direct sera installé sur le lot en limite du domaine public avec une antenne bouchonnée sur environ 1 mètre à l'intérieur du lot.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées à partir de l'antenne de raccordement en attente.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les travaux intérieurs aux bâtiments.</p> <p>Avant la fermeture de la tranchée, le service d'assainissement devra vérifier la conformité du branchement.</p> <p>D'une manière générale, le branchement devra répondre aux caractéristiques du règlement d'assainissement (annexe...).</p>

## 12.8 Eaux pluviales

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur sera réalisé par l'AMENAGEUR en bordure des voiries qu'il réalise, sous forme de noues de collecte ou de réseau et de bassins de rétention.</p> <p>L'AMENAGEUR indiquera au constructeur, la position des regards de branchement ou des noues de collecte, qui seront fournis et posés par l'aménageur en limite de propriété, dans lesquels il pourra se raccorder.</p> <p>L'AMENAGEUR indiquera également les côtes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards et des noues.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera les branchements sur le domaine public avec une antenne de raccordement en diamètre 160 mm (le constructeur installera une réduction pour ne pas dépasser un rejet de 5l/s/ha), un tabouret à passage direct sera installé en limite du domaine</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales à partir des regards de branchement ou noues de collecte prévues par l'AMENAGEUR lorsqu'elles existent.</p> <p>Seules les eaux pluviales devront être rejetées dans ce réseau.</p> <p>Aucune prestation sur le domaine public ne sera à réaliser par le CONSTRUCTEUR.</p> <p>L'ACQUEREUR sera tenu d'entretenir le réseau d'assainissement à l'intérieur de son lot afin d'éviter la saturation du réseau de collecte, notamment dans le cas d'une collecte à ciel ouvert.</p>

public avec une antenne bouchonnée sur environ 1 mètre à l'intérieur du lot.	
--	--

	<b>Caractéristiques des rejets à respecter :</b>
	<p>Le CONSTRUCTEUR est autorisé à rejeter la totalité de ses eaux pluviales dans le réseau public. Pour Amboise, le schéma directeur pluvial impose un rejet maximal de 5 l / s / ha.</p> <p>Il devra réaliser les travaux de raccordement jusqu'à la boîte de branchement située en limite de domaine public, y compris toutes sujétions liées à la profondeur du réseau public et/ou au positionnement des constructions.</p>

## 12.9 Eau potable

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>Les travaux de construction du réseau d'AEP sont à la charge de l'AMENAGEUR, et ce jusqu'aux regards de comptage, qui seront fournis et posés par l'AMENAGEUR en limite de lot privatif. (Sur domaine public).</p> <p>Le réseau sera dimensionné en concertation avec l'exploitant du réseau, afin de répondre aux besoins de la zone.</p> <p>L'implantation des poteaux d'incendie à créer sera coordonnée par la commune et cédé pour gestion à la commune de rattachement.</p> <p>Faire un article défense incendie à part :</p> <p>L'AMENAGEUR réalise le réseau de défense incendie pour un risque normal (60 m<sup>3</sup>/h), si cette défense n'est pas suffisante pour l'activité du constructeur, celui-ci aura la charge de réaliser sur sa parcelle la défense complémentaire nécessaire à son activité.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous travaux de distribution intérieure.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge du CONSTRUCTEUR et sur sa demande.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>Les poteaux d'incendie éventuellement nécessaires dans l'emprise du terrain cédé seront réalisés par l'ACQUEREUR et à sa charge.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu de réaliser ou faire réaliser les essais de pression et des tests d'hygiène sur les réseaux qu'il réalise.</p> <p>Il fera la demande auprès du concessionnaire pour la mise en place du ou des compteur(s) sur le domaine privé.</p>

13

### 12.10 Alimentation gaz

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
Prestation faite par le concessionnaire en concertation avec l'aménageur.	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera, à sa charge, le réseau d'alimentation gaz dans le lot privé à partir des coffrets de branchement mis en place par l'AMENAGEUR en limite de lot privé.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge de l'ACQUEREUR et sur sa demande. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>Les diamètres des canalisations de raccordement seront indiqués par le concessionnaire du réseau en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiqués par le CONSTRUCTEUR.</p>

### 12.11 Alimentation électrique

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
Prestation faite par le concessionnaire en concertation avec l'AMENAGEUR.	Le réseau de desserte basse tension du lot privé sera réalisé par le CONSTRUCTEUR à sa charge et à partir des coffrets de branchement mis en place par le concessionnaire du réseau en limite de lot privatif.

### 12.12 Réseau de Télécommunication (téléphone, fibre)

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau téléphonique dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage	<p>Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé par la Communauté de communes suivant l'accord technique du concessionnaire du réseau.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.</p>



### 12.13 Fibre optique

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
L'organisme en charge du déploiement de la fibre optique réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de fibre optique dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage.	Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé par l'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire. Ce raccordement est à la charge du CONSTRUCTEUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite du lot privé. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.

### 12.14 Eclairage

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble de l'éclairage public le long des voies qu'il réalise sur le domaine public.	Le CONSTRUCTEUR installe à ses frais l'éclairage des façades des bâtiments et des espaces extérieurs privés dans l'emprise de son lot. Le réseau d'éclairage de l'ACQUEREUR sera réalisé en basse tension.

### 12.15 Signalisation et mobilier urbain

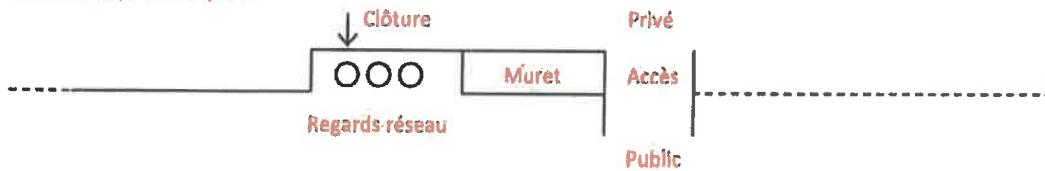
Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalise les travaux de signalisation horizontale et verticale et la fourniture et pose du mobilier urbain sur les espaces publics. L'AMENAGEUR fournit le point de repère avec le nom de l'enseigne.	Les aménagements d'espaces communs, de mobilier urbain sur l'emprise du lot cédé sont à la charge de l'ACQUEREUR. La signalétique sur le lot cédé est à la charge du CONSTRUCTEUR après validation de l'AMENAGEUR.

### 12.16 Clôtures et murets techniques

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestation à la charge du CONSTRUCTEUR
	Le constructeur prend à sa charge la pose des clôtures, portail et portillon définis par l'AMENAGEUR, l'installation et le raccordement de sonnettes et les murets

techniques.

Croquis type  
Interface public / privé



## ARTICLE 13 BORNAGE, CLOTURES

L'aménageur déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

Le CONSTRUCTEUR pourra désigner à ses frais un géomètre agréé pour dresser contradictoirement acte de cette opération.

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

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante s'engage à rembourser au propriétaire mitoyen, qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Les prescriptions applicables aux clôtures des parcelles sont exposées à l'article ... du présent CCCT.

## ARTICLE 14 SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'AMENAGEUR des travaux qui lui incombent en application des articles 11 et 12 du présent CCCT, ainsi que des dispositions particulières de l'acte de cession ou de location, le CONSTRUCTEUR sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à l'AMENAGEUR une indemnité à titre de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

## ARTICLE 15 REALISATION DES CONSTRUCTIONS

L'AMENAGEUR s'assurera que le projet du CONSTRUCTEUR répond aux exigences du présent cahier des charges et de ses annexes et que l'aspect extérieur des bâtiments prévus ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il vérifiera en outre que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique.

L'examen du dossier par l'AMENAGEUR ne saurait engager sa responsabilité, le CONSTRUCTEUR restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

En aucun cas l'AMENAGEUR ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

fb



## ARTICLE 16 PRESCRIPTIONS URBAINES ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### PRÉAMBULE

Les dispositions réglementaires visent à garantir la cohérence d'ensemble et la qualité urbaine et architecturale du site de la ZA.

Pour les lots libres, il s'agit de définir les conditions d'insertion des constructions et de leurs équipements dans le site.

Pour les lots déjà bâtis, il s'agit de définir les modalités d'interventions qui permettront à terme de les inscrire dans une cohérence d'ensemble, en s'appuyant sur un objectif de qualité architecturale et paysagère identique à celles des nouvelles constructions.

Les prescriptions qui suivent intègrent les règles des documents d'urbanisme dès lors que leurs dispositions participent à la qualité architecturale et paysagère. Certaines règles ont fait l'objet d'une rédaction modificative ayant pour objectif d'ajouter à la qualité architecturale et paysagère. Enfin, des prescriptions complémentaires visant à introduire plus de détails dans les modes de traitement de l'architecture et du paysage ont été ajoutées.

### 16.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimal de 30 m de l'axe de la RD31,
- Avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de l'Allée du roi

En outre, les aires de stationnement doivent respecter un recul minimal de 12 m par rapport à la RD31.

Sur les autres voies, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière, les constructions seront de préférence implantées à l'alignement.

Si l'implantation à l'alignement n'est pas envisageable, pour des raisons de sécurité, ou de bon fonctionnement de l'activité, ou encore pour mettre en scène l'entrée de l'entreprise, alors un retrait peut être envisagé sous réserve que l'espace laissé libre bénéficie d'un traitement qualitatif en termes de traitement paysager : parvis, espace végétalisé composé de plusieurs arbres et arbustes d'essences indigènes. Les revêtements de sol devront dans ce cas être de teinte claire (grave compacté, béton désactivé avec adjonction de gros granules de teintes variées ...) ou d'une teinte en accord avec les revêtements utilisés dans le traitement des espaces publics de la zone d'activité. La réalisation de parvis devra impérativement être accompagnée de plantations participant à la composition d'ensemble.

Dans le cadre de création d'extension ou de constructions d'annexes pour les lots déjà bâtis, les mêmes règles s'appliquent.

### 16.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront de préférence implantées sur une des limites séparatives. Des mesures appropriées seront prises pour éviter la propagation d'incendie (ex : mur coupe-feu) conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut, les constructions pourront être implantées avec un retrait de 3 m, à l'exception des établissements classés pour la protection de l'environnement qui devront être implantés avec un recul égal à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 10 m.

### 16.3 IMPLANTATION DES VOLUMES BÂTIS SUR LA PARCELLE

Les façades des volumes bâtis devront être implantées parallèlement aux limites parcellaires. Les implantations biaises (ex : faîtage à 45° par rapport à la limite parcellaire) sont proscrites.

Dans le cadre de création d'extensions sur les lots déjà bâtis et présentant une implantation biaise, on privilégiera une localisation de l'extension sur la façade donnant sur la voie publique et le plan de l'extension devra permettre de redéfinir une façade parallèle à la limite parcellaire (voir croquis).

Les constructions non contiguës doivent constituer un même front bâti et être en conséquence implantées sur une même ligne et avoir une écriture architecturale commune.

Une implantation de différents volumes bâtis sur une même parcelle ne formant pas un même front bâti est envisageable sous réserve que les bâtiments aient une écriture architecturale commune.

### 16.4 VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Pour les extensions à créer sur les bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 9 m, la hauteur de l'extension devra être égale à celle du bâtiment existant.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple aux formes épurées. Les volumes pourront être couverts par des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 50° ou par des toits-terrasses, de préférence végétalisés. Dans ce dernier cas, la ligne de ciel bénéficiera d'un traitement soigné, ligne de vie en serrurerie, couverture d'acrotère présentant une retombée de minimum 12 cm et façonnée, etc.

Pour les constructions présentant une façade développée en vue principale sur voie publique supérieure à 30 m, le volume unitaire sera cassé par des effets de retraits, d'ajouts et/ou de variation de hauteurs d'acrotère ou de faîtage, afin de réduire l'impact d'un grand volume dans le paysage en le décomposant en plusieurs volumes d'échelle plus commune. On prendra soin d'introduire de la dissymétrie dans la décomposition du volume général (ex : sur un linéaire de façade de 36 m décomposition en trois volumes, l'un de 16 m linéaires, un second de 12 m, et un dernier de 8 m linéaires parcellaire (voir croquis).

La combinaison judicieuse de ces différents effets et de matériaux qualitatifs permet de définir une image éloignée de celle récurrente du hangar et véhicule une image plus dynamique et valorisante de l'activité accueillie dans le bâtiment.

### 16.5 MATÉRIAUX

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les bétons utilisés en façade pourront restés brut de décoffrage, si celui-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Le recours au béton teinté dans la masse et matricé est envisageable. On s'assurera que les motifs concourent à une bonne insertion dans le site parcellaire (voir références photographiques).

Le recours au béton sérigraphié est envisageable sous réserve qu'un seul motif soit apposé. Le patchwork de motif est proscrit (voir références photographiques).

Les enduits auront une teinte légèrement ocrée jaune ou rousse et présenteront une finition lissée ou « grattée fin ».

Afin de concourir à une bonne insertion dans le site, l'association de matériaux traditionnels aux matériaux contemporains sera privilégiée, même ponctuellement : pierre de taille, maçonnerie de moellons, bois qui peuvent accompagner le métal (non brillant), le verre ou des panneaux composites de façon homogène (voir références photographiques).

Les bardages à lames larges seront posés verticalement. Ceux à lames étroites pourront indifféremment être posés horizontalement ou verticalement. Les bardages auront une teinte sobre s'inspirant des teintes des matériaux traditionnels, beige, gris clair, gris foncé, brune. Les bardages en bois seront de préférence en bois traité haute température, de teinte gris argenté, ou conserveront leur teinte naturelle. En aucun cas ils ne seront peints, vernis ou ne recevront de lasures brillantes. Le recours à des planches de largeur variable (8 à 24 cm) posées verticalement est préconisé (voir références photographiques).

La couverture visible doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, brun-rouge). La tôle ondulée ou tout matériau d'aspect similaire sont interdits.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

La polychromie développée doit être spécifiquement traitée dans la demande d'autorisation de construire et faire l'objet de documents particuliers permettant une bonne compréhension du dossier.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés en toiture seront de préférence localisés sur les toitures secondaires ou sur les bâtiments annexes, avec une implantation en partie inférieure du pan de toiture de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public. Idéalement, les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toiture. Sur les bâtiments existants la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est envisageable en sur-toiture et en façades, sous réserve que les panneaux soient en contact direct avec le matériau de couverture ou de façade et que le ressaut ne soit pas supérieur à 8 cm.

## **16.6 TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES**

La mise en œuvre de clôture est à éviter. Seuls les espaces nécessitant une fermeture (aire de stockage, aire technique ...) seront clôturés.

Pour les lots déjà bâtis, toute demande d'édification ou de remplacement de clôture est assujettie aux mêmes règles. Ainsi le remplacement de clôture pourra être refusé et la dépose de la clôture existante imposée.

On privilégiera en premier lieu le traitement de la limite parcellaire par une barrière physique, mais non visible de type fossé ou « saut de loup » végétalisé, associé ou non à une haie bocagère (voir croquis), constituée d'essences indigènes. Ce principe de fossé peut en outre permettre de gérer l'évacuation ou l'absorption des eaux de ruissellement tout en assurant une continuité visuelle avec le paysage environnant.

A défaut, la clôture pourra être constituée d'un grillage simple torsion en acier galvanisé sur piquets ou de treillis soudés de teinte gris anthracite ou noir d'une hauteur maximum de 1,80 m. En limite sur rue, la clôture sera positionnée avec un recul de 0,90 m par rapport à la limite de propriété et obligatoirement doublée d'une haie caduque d'essence indigène d'une hauteur supérieure ou égale à celle de la clôture sera plantée au premier plan de voirie afin de masquer le grillage côté espace public.

Ou encore, la clôture pourra être constituée d'une grille comportant ou non un piétement maçonné d'une hauteur maximum de 15 cm. La grille devra être de facture simple : barreaux verticaux sur traverses hautes et basses. Ce type de traitement de limite pourra être doublé d'une haie caduque d'essence indigène d'une hauteur égale à celle de la grille positionnée côté intérieur laissant ainsi voir la grille depuis l'espace public (voir références photographiques).

Les haies plantées en façade sur rue devront être taillées. Celles plantées en limites parcellaires latérales et arrière ou encore en lien avec l'espace naturel et agricole auront un port libre.

En présence de portail et/ou de portillon, ceux-ci seront de préférence constitués d'un panneau plein. A défaut, ils pourront être constitués de barreaudages verticaux soudés sur des traverses hautes et basses. La traverse haute sera horizontale. Leur teinte sera sobre et de préférence sombre.

Pour les lots ayant une limite parcellaire en contact avec l'espace naturel environnant, une haie bocagère ou un alignement d'arbres composé d'essences indigènes devront être plantés. Ces motifs paysagers jouent un rôle important de frange de transition avec le grand paysage tout en développant les connexions biologiques à l'échelle de la zone d'activité.

#### **16.7 TRAITEMENT DES ENTRÉES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

La largeur des accès doit être au minimum de 5 m.

En cas d'édification d'un portail, et pour les lots ayant des accès sur les voies principales de desserte, un retrait doit être prévu à l'entrée de la parcelle pour permettre les manœuvres et l'accès des véhicules les plus importants. Pour les lots ayant leur accès sur les autres types de voiries, le portail sera édifié sur la même ligne d'implantation que la clôture, c'est à dire sans retrait.

L'accès à la parcelle sera impérativement marqué par un mur d'une hauteur de 1,80 m maximum et d'une longueur minimum de 3,20 m, dans lequel seront encastrés les coffrets de branchement, boîte aux lettres, boîtier de digicode, interphone et sur lequel seront apposés le numéro d'entrée et la raison sociale de l'entreprise selon la charte graphique définie pour la zone d'activité.

Afin de limiter le nombre de sorties sur les voies et les franchissements de noues les entrées sur la parcelle seront regroupées, sauf impossibilité technique avérée. Ceci afin d'assurer une cohérence de perception des accès à l'échelle de la zone d'activités.

#### **16.8 PUBLICITÉ ET ENSEIGNES**

Les publicités et enseignes doivent être obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes, sans dépasser la hauteur de ces derniers. Elles doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée. Elles seront impérativement implantées à gauche de la façade. Leur hauteur d'implantation devra s'attacher à rechercher la cohérence avec les bâtiments voisins. Sur les bâtiments ayant une hauteur de 9 m, l'enseigne sera positionnée à 1m de l'acrotère. L'implantation des enseignes et une hauteur de typographie identique permet d'une part, d'introduire une cohérence

d'ensemble à l'échelle de la zone d'activité et d'autre part, de rendre plus lisibles les messages proposés (voir croquis).

Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de reculement (marge, alignement et limite séparative).

Les façades donnant accès sur les voies publiques plantées entre l'alignement et ces façades peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissant pour les usagers des voies publiques.

Pour les lots déjà bâtis, toute demande d'édification ou de remplacement d'enseigne et de publicité est assujettie aux mêmes règles.

## 16.9 STATIONNEMENT

Tous stationnements de véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Les aires de stationnement et d'évolution nécessaires au bon fonctionnement des installations autorisées doivent être impérativement situées à l'intérieur des parcelles. Leur capacité et leur surface doivent être calculées en fonction :

- De l'importance du personnel prévu à terme dans l'installation ou la tranche d'installation considérée
- Du nombre de visiteurs/jour prévisible
- De la nature de l'exploitation

Il est ainsi exigé au minimum :

- **Pour les établissements commerciaux** : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher
- **Pour les établissements industriels, artisanaux et les entrepôts** : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher. Toutefois, le nombre de places de stationnement peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 50 m<sup>2</sup>.
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.**

Une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible (dans la limite d'une diminution de 25% des obligations de réalisation de stationnements) avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en termes de fonctionnement.

En outre, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé pour chaque établissement.

Les stationnements seront de préférence localisés sur l'arrière des bâtiments. A défaut ils pourront être localisés latéralement aux bâtiments. L'objectif est de ne pas donner à voir depuis le domaine public les espaces de stationnement. Si le parking est implanté latéralement et donc potentiellement visible depuis la voie publique, il devra être masqué par une haie de charmille en limite de propriété sur voie de desserte principale et par une haie bocagère en limite de propriété sur voie de desserte secondaire.



Les espaces de stationnement pourraient être implantés en creux (- 1,40 m à - 1,50 m) par rapport au terrain naturel, afin d'être moins perceptibles depuis l'espace public ainsi que depuis les cheminements piétons sur la parcelle (voir croquis).

Dans tous les cas, les stationnements devront bénéficier d'un traitement paysager composé au moins de trois essences indigènes formant différentes strates (arborée, arbustive et herbacée) (voir références photographiques).

Afin de freiner la mise en charge d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales et de réduire les coûts d'investissement du traitement des eaux de ruissellement, le recours à des revêtements perméables sera privilégié pour les parcs de stationnement de véhicules légers (mélange terre/pierre enherbé, bande de roulement, surface minérale perméable, ...)

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement. En outre, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies mixtes d'essences locales (les haies de charmille sont cependant autorisées), afin d'améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

#### **16.10 CONTAINERS ET POUBELLES - ORDURES MÉNAGÈRES**

Les containers et poubelles devront être masqués par un pare-vue s'intégrant parfaitement dans le paysage et traité en harmonie avec les façades des bâtiments (voir article 16.5 MATÉRIAUX)

Les containers et poubelles qui seraient localisés à proximité immédiate de l'entrée sur la parcelle devront être masqués par le prolongement du mur marquant l'entrée et porteur du numéro de rue et de la raison sociale de l'entreprise. Ce mur pourra appartenir à un enclot ou un local dans lequel seront stockés les containers et poubelles permettant ainsi de les masquer également depuis l'intérieur de la parcelle (voir croquis).

#### **16.11 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les antennes et paraboles seront localisées sur les façades non visibles depuis l'espace public et situées à une hauteur inférieure à celle de l'acrotère ou du faîtage de façon à être totalement imperceptibles depuis le domaine public. Leur alimentation sera réalisée par l'intérieur du bâtiment de façon à éliminer la présence de câbles en toiture et façade.

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation conduite d'extraction ou ventouse de chaudière ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les cuves ou citernes extérieures idéalement seront enterrées. Les cuves et citernes posées au sol seront dissimulées par une haie d'essences indigènes ou une clôture en bois. Leur localisation s'attachera à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **16.12 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes si celles-ci figurent dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé ...) les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères ...). La préservation de la biodiversité doit être obtenue en proscrivant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddleia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge ...).

Les conifères de types thuyas, cupressus, ainsi que le laurier palme sont interdits.

Les végétaux à feuillage persistant, panaché, pourpre ou jaune doré sont interdits.

Dans la marge de recul de 30 m imposée par rapport à la RD31, sont interdits les dépôts et stockages de toute nature. U traitement paysager, sous forme de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences indigènes disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée doit être réalisé. Du stationnement pourra cependant être autorisé, sous réserve de respecter la marge de recul de 12 m imposée à l'article 16.1 du présent document et 1AUC6 du PLU.

En outre, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU, un traitement paysager sous forme de bosquets arborés sur une épaisseur minimale de 10 m doit être réalisé en lisière avec la rue des Fauchelleries.

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

Le CONSTRUCTEUR est tenu de respecter et faire respecter par ses entreprises les règles fixées dans le présent CCCT. Son attention est en particulier attirée sur les points suivants :

### **17.1 A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZONE :**

Les entrepreneurs du CONSTRUCTEUR auront la charge des réparations des dégâts causés par elles aux ouvrages de voirie, de réseaux divers, des noues, des espaces dédiés aux aménagements paysagers et bassins sur les terrains cédés et d'aménagement général exécutés par l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Les entrepreneurs du CONSTRUCTEUR seront tenus de maintenir les voies publiques intérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. En cas de défaillance des entrepreneurs du CONSTRUCTEUR, le nettoyage des voies publiques sera assuré par l'AMENAGEUR aux frais du CONSTRUCTEUR. Le CONSTRUCTEUR est tenu solidairement responsable des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs conformément aux dispositions spécifiées dans l'acte de vente et à l'article 18 du présent CCCT.

### **17.2 A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZONE :**

Les entrepreneurs du CONSTRUCTEUR seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. En cas de défaillance des entrepreneurs du CONSTRUCTEUR, le nettoyage des voies publiques sera assuré par l'AMENAGEUR aux frais du CONSTRUCTEUR, dont la responsabilité pourra être prouvée par l'AMENAGEUR, conformément aux dispositions spécifiées dans l'acte de vente et à l'article 18 du présent CCCT.

Le CONSTRUCTEUR est tenu solidairement responsable des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas de dégâts causés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre de la zone, l'AMENAGEUR devra être en mesure d'apporter la preuve que ces dégâts sont incontestablement liés aux travaux de l'un ou l'autre constructeur de la zone. Un constat contradictoire avec le CONSTRUCTEUR reconnu responsable – ou à défaut un constat par huissier – sera établi avant toutes réparations et réclamation.

## ARTICLE 18 SANCTION A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des dispositions énoncées au Titre II du présent CCCT, le CONSTRUCTEUR s'expose aux sanctions suivantes.

Les dégâts occasionnés par les travaux du CONSTRUCTEUR aux aménagements et équipements réalisés par l'AMÉNAGEUR, que ce soit sur l'emprise publique ou la partie privée dédiée aux aménagements paysagers et bassins du terrain cédé, donneront lieu à dommages et intérêts.

Le montant de ces dommages et intérêt sera établi par l'AMÉNAGEUR et réclamés au CONSTRUCTEUR selon les modalités établies par l'article n° 17 du présent CCCT.





## TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

---

**RAPPEL :** Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

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 ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, L'AMENAGEUR déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

### ARTICLE 19 REGLES D'URBANISME

Le CONSTRUCTEUR s'engage à respecter les dispositions des règles d'urbanisme en vigueur sur les communes d'Amboise, Chargé et Saint Règle pour tous ses projets de construction, de transformation ou d'aménagement.

En aucun cas la responsabilité de l'AMENAGEUR ne pourra être engagée en raison des dispositions des règles d'urbanisme en vigueur sur les communes concernées ou des modifications qui leur seraient apportées ultérieurement.

### ARTICLE 20 TENUE GENERALE

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

### ARTICLE 21 ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES DU CONSTRUCTEUR

Chaque constructeur 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. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Chaque CONSTRUCTEUR est tenu responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur sa parcelle, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et pour les réparer s'il en est la cause.

### ARTICLE 22 SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par l'AMENAGEUR, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

## ARTICLE 23 ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

## ARTICLE 24 MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les adaptations mineures pourront être apportées au présent Cahier des Charges de Cession de terrains, en fonction des critères définis d'un commun accord entre les parties, dans la mesure où elles apportent une amélioration à la composition de la Z.A.C.

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire.

## ARTICLE 25 LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent CCCT feront loi tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR qu'entre les différents autres constructeurs.

L'AMENAGEUR subroge, en tant que de besoin, chaque CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout CONSTRUCTEUR puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

## **10. LA ZONE 1AUf DÉDIÉE A L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOITARDIÈRE AVANT 2030**

### **10.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

La zone 1AUf correspond au secteur ciblé pour l'extension de la zone d'activités économiques de la Boitardière. Son urbanisation est envisagée avant 2030.

Elle a pour vocation principale l'industrie et l'artisanat au sein desquelles on retrouve plus ponctuellement des activités de services, bureaux, restauration et d'activités commerciales.

Cette zone est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de l'entreprise Arc Waters Products.

#### **10.1.1. Destinations et sous-destinations**

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AUF		
	exploitation forestière	1AUF		
Habitation	logement		1AUF	Voir conditions énoncées pour la zone 1AUF.
	hébergement	1AUF		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AUF	
	restauration		1AUF	
	commerce de gros		1AUF	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AUF	
	hébergement hôtelier et touristique		1AUF	
	cinéma	1AUF		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AUF	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUF	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUF		
	salles d'art et de spectacles	1AUF		
	équipements sportifs		1AUF	
	autres équipements recevant du public		1AUF	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		1AUF	
	entrepôt		1AUF	
	bureau		1AUF	
	centre de congrès et d'exposition	1AUF		



#### 10.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

#### 10.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone. Ces logements doivent respecter les conditions cumulatives suivantes pour être autorisés :

- Ils doivent être réalisés dans la même emprise bâtie que les bâtiments d'activités ;
- leur surface ne peut dépasser 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être inférieure à la surface de plancher du bâtiment à usage d'activité.

Sont également admis :

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO ;
- les éoliennes terrestres sous réserve d'être nécessaires aux besoins de la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone et sous réserve que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure à 12 mètres ;
- les constructions et installations à usage d'activités commerciales et de services en lien avec l'automobile (ex. : station-service, station de lavage, magasin de réparation automobile ...) et les aménagements qui en découlent (voirie, stationnement, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

#### 10.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.



## 10.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 10.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → *Dispositions générales*

Le choix de toute implantation doit veiller à préserver un bon ensoleillement, afin de favoriser la production de constructions économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une bonne qualité de vie grâce à un ensoleillement possible même en hiver.

#### → *Emprise au sol*

N'est pas réglementée.

#### → *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

#### → *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement de l'Allée du Roi.

Sur les autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Si l'implantation à l'alignement n'est pas envisagée, pour des raisons de sécurité, ou de bon fonctionnement de l'activité, ou encore pour mettre en scène l'entrée de l'entreprise, alors un retrait peut être envisagé sous réserve que l'espace laissé libre bénéficie d'un traitement qualitatif en termes de traitement paysager : parvis, espace végétalisé composé de plusieurs arbres et arbustes d'essences indigènes. Les revêtements de sol devront dans ce cas être de teinte claire ou d'une teinte en accord avec les revêtements utilisés dans le traitement des espaces publics de la zone d'activité.

La réalisation de parvis doit être accompagnée de plantations participant à la composition d'ensemble. Dans le cadre de création d'extension ou de constructions d'annexes pour les lots déjà bâtis, les mêmes règles s'appliquent.

#### → *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas le retrait doit être égal :
  - Pour les établissements classés pour la protection de l'environnement, à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres ;
  - Pour les autres types d'établissements à 3 mètres.
- soit en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) conformément à la réglementation en vigueur.

L'implantation en retrait est obligatoire le long des limites situées en bordure de la zone 1AUf. Un recul minimal de 5 mètres doit être observé.

### → **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### → **Implantation par rapport aux zones N, A et secteurs Upv, Ap et Az.**

Sur une parcelle jouxtant une zone N, A ou des secteurs Upv, Ap et Az, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

### → **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

#### 10.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### → **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple aux formes épurées. Les volumes pourront être couverts par des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 50° ou par des toits-terrasses, de préférence végétalisés. L'ensemble doit permettre de définir une image éloignée de celle récurrente du hangar et véhiculer une image plus dynamique et valorisante de l'activité accueillie dans le bâtiment.

### → **Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

La façade orientée en vue sur la voie publique doit présenter une qualité architecturale satisfaisante propre à qualifier l'entreprise. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les bardages à lames doivent être posés verticalement. Les bardages doivent présenter une teinte s'inspirant des teintes des matériaux traditionnels : beige, gris clair, gris foncé, brune ou conserveront leur teinte naturelle.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

### → **Toitures**

Sont interdites les couvertures de teinte rouge ou brique, les tuiles, les tôles ondulées et les plaques fibrociments.

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, brun-rouge). La tôle ondulée ou tout matériau d'aspect similaire sont interdits.

### → **Entrée des lots**

La largeur des entrées de lots doit être au minimum de 5 mètres. En cas d'édification d'un portail, et pour les lots ayant des accès sur les voies principales de desserte, un retrait doit être prévu à l'entrée de la parcelle pour permettre les manœuvres et l'accès des véhicules les plus importants. Pour les lots ayant leur accès sur les autres types de voiries, le portail doit être édifié sur la même ligne d'implantation que la clôture, c'est à dire sans retrait.

L'accès à la parcelle doit être marqué par un mur d'une hauteur de 1,80 mètre maximum et d'une longueur minimum de 3,20 mètres, dans lequel doivent être encastrés les coffrets de branchement, boîte aux lettres, boîtier de digicode, interphone et sur lequel doivent apposés le numéro d'entrée et la raison sociale de l'entreprise selon la charte graphique définie pour la zone d'activité.

Afin de limiter le nombre de sorties sur les voies et les franchissements de noues les entrées sur la parcelle doivent être regroupées, sauf impossibilité technique avérée. Ceci afin d'assurer une cohérence de perception des accès à l'échelle de la zone d'activités.

### → **Traitement des autres éléments techniques**

Les antennes et paraboles seront localisées sur les façades non visibles depuis l'espace public et situées à une hauteur inférieure à celle de l'acrotère ou du faîtage. Leur alimentation sera réalisée par l'intérieur du bâtiment de façon à éliminer la présence de câbles en toiture et façade.

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation conduite d'extraction ou ventouse de chaudière ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les cuves ou citernes extérieures doivent être enterrées ou posées au sol. Dans ce cas elles doivent être dissimulées par une haie composée d'essences locales ou une clôture en bois.

Les panneaux solaires photovoltaïques peuvent être installés :

- sur les constructions en participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...). Sur les bâtiments existants la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est possible en sur-toiture et en façades.
- sur le parking lorsqu'ils tiennent le rôle d'ombrières.

Sur les bâtiments existants la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est possible en sur-toiture et en façades.

Les éléments techniques disposés sur la toiture doivent être dissimulés par un acrotère.



## → Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

### • Généralités

Les clôtures doivent obligatoirement être constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales variées. Cette haie peut être doublée ou non soit :

- d'une clôture composée de bois naturel ;
- d'un grillage ou d'une grille vert foncé, gris foncé ou noir (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



La haie doit être plantée au premier plan coté voirie et emprise publique afin de masquer le grillage côté espace public. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à celle du traitement paysager, ni dépasser 1,80 mètres.

Les clôtures de type toile tissée et d'aspect plaques-béton sont interdites.

Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

### • Situées le long des voies et emprises publiques

Les murs maçonnés ne sont autorisés en clôture que pour une longueur maximale de 5 mètres, afin de permettre l'intégration d'éléments tels que les enseignes, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres.

### • Clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

## → **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

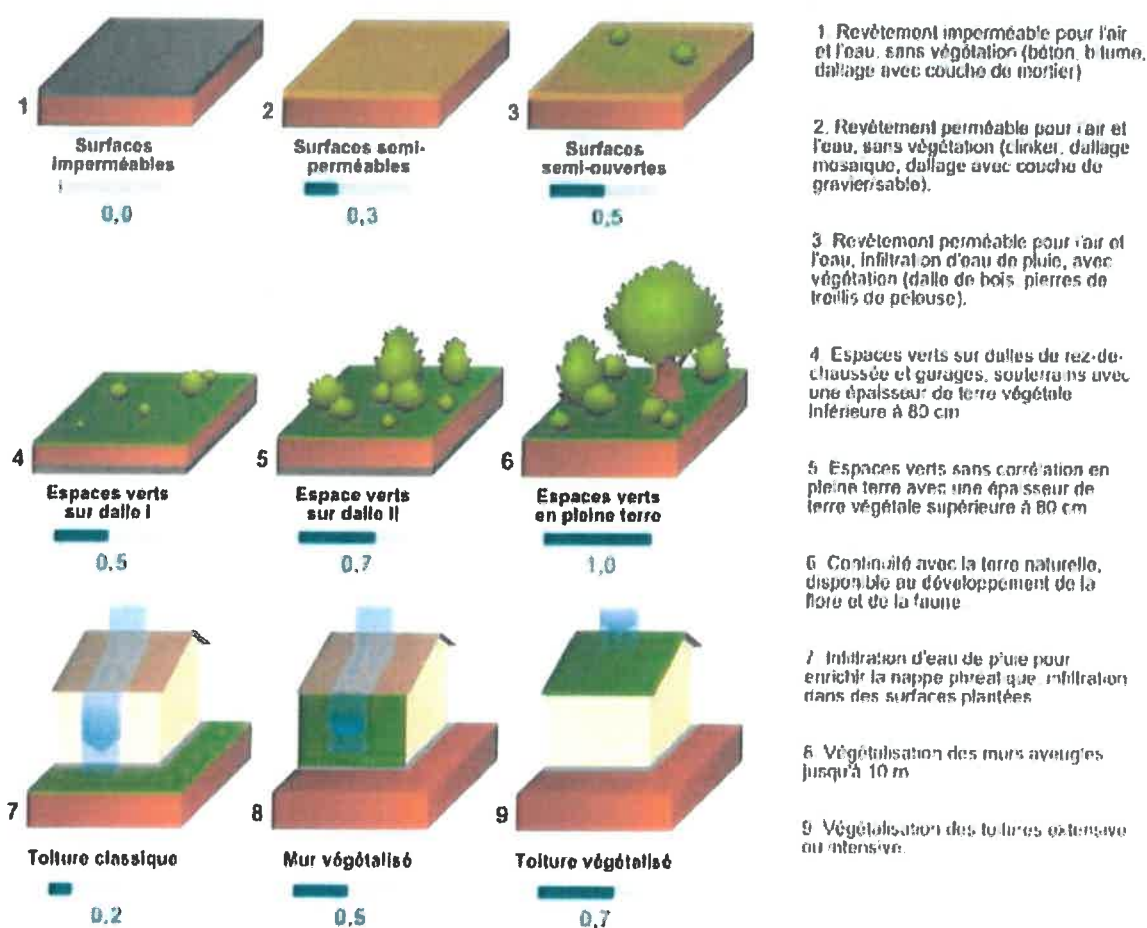
N'est pas réglementé.

### 10.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### → *Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Un arbre sur tige (essence locale, voir liste en annexe) doit être planté sur l'unité foncière pour chaque tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (dont la surface bâtie) constatée sur l'unité foncière. A titre d'exemple, si une surface imperméabilisée de 350 m<sup>2</sup> est constatée sur l'unité foncière, il convient de planter deux arbres sur tige. Ces plantations ne sont pas nécessairement réalisées sur les 350 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées mais doivent l'être sur l'unité foncière.

Pour toute construction principale projetée sur une unité foncière d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de terrain doit respecter l'application d'un coefficient de biotope à l'échelle de l'opération. Chaque permis doit respecter le seuil minimal de 0,35 selon le principe ci-dessous. Deux exemples illustrent l'application de la règle à la page suivante.



### Exemple 1 :

Je construis un bâtiment d'entreprise sur une surface de terrain de 3 000 m<sup>2</sup>. Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,35. J'ai prévu un bâtiment avec un toit plat dont l'emprise au sol est de 420 m<sup>2</sup> entouré d'une surface de parking de 800 m<sup>2</sup> en enrobé. Des bacs de plantations de 90 cm de haut marque l'entrée de mon entreprise sur une surface cumulée de 80 m<sup>2</sup>. Il me reste 1 550 m<sup>2</sup> de surface plantée et enherbée. Une allée en graves concassées me permet de traverser l'espace enherbé pour accéder à l'entrée de mon entreprise. Elle s'étend sur 150 m<sup>2</sup>.

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagements
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air, l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, enrobé, dalle avec couche de mortier, etc.)	420 + 800 (emprise du bâti + surface de parking en enrobé) x 0	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air, l'eau, infiltration d'eau de pluie, végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, etc.)	150 (allée en graves concassées) x 0,5	75
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	80 (bacs de plantations) x 0,7	56
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1550 x 1	1550
Toiture classique	Toiture sans couvert végétal	420 x 0,2	84
		Total surfaces éco-aménageables (A)	1765
		Surface du terrain (B)	3000
		CBS (A / B)	0,59

Dans cet exemple, le CBS de 0,35 minimum est respecté

### Exemple 2.1 (solutionné à la page suivante) :

Je construis un bâtiment d'entreprise sur une surface de terrain de 4 000 m<sup>2</sup>. Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,35. L'unité foncière comprend déjà un bâtiment existant A d'une surface au sol de 800 m<sup>2</sup>. J'ai prévu un bâtiment B (avec une toiture végétalisée) dont l'emprise au sol est de 420 m<sup>2</sup> entouré d'une surface de parking de 1 480 m<sup>2</sup> en enrobé. Il me reste 1 015 m<sup>2</sup> de surface plantée et enherbée. Une allée en enrobé imperméable me permet de traverser l'espace enherbé pour accéder à l'entrée de mon entreprise. Elle s'étend sur 285 m<sup>2</sup>.

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagements
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air, l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, enrobé, dalle avec couche de mortier, etc.)	800 + 1480 (emprise du bâti A + surface de parking en enrobé) x 0	0
		285 (allée en enrobé) x 0	0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1015 x 1	1015
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	420 (emprise du bâti B) x 0,7	294
		Total surfaces éco-aménageables (A)	1309
		Surface du terrain (B)	4000
		CBS (A / B)	0,33

Dans cet exemple, le CBS de 0,35 minimum n'est pas respecté



**Exemple 2.2 (solution au à l'exemple 2.1 présenté à la page précédente) :**

Le bâtiment existant A ne dispose pas d'une structure lui permettant de supporter une toiture végétalisée. L'intervention sur l'unité foncière pour respecter le coefficient de biotope ne peut être portée que sur la surface de l'allée ou sur celle du parking en enrobé. La solution possible ici est de transformer l'allée en enrobé en allée composée de graves concassées (surface semi-ouvertes).

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagements
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air, l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, enrobé, dalle avec couche de mortier, etc.)	800 + 1280 (emprise du bâti A + surface de parking en enrobé) x 0	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air, l'eau, infiltration d'eau de pluie, végétalisation (par exemple : dallage de bols, pierres de treillis de pelouse, etc.)	285 (allée en graves concassées) x 0,5	142,5
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1215 x 1	1215
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	420 (emprise du bâti B) x 0,7	294
Dans cet exemple, le CBS de 0,35 minimum est respecté		Total surfaces éco-aménageables (A)	1651,5
		Surface du terrain (B)	4000
		CBS (A / B)	0,41

#### 10.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.