



EURL STUDIO RED & GREY BEAR
STÉPHANE MANSION ARCHITECTE DPLG
6, sentier des Remparts 54520 Laxou
06 22 74 47 29 | mansion.studio.rgb@hotmail.com
CAPITAL SOCIAL 3200€ - RCS NANCY 839 867 702 - TVA INTRA FR 85 839 867 702

STUDIO RED & GREY BEAR

CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE A BLÉRÉ

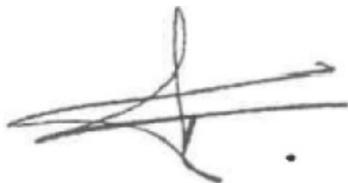
Maîtrise d'ouvrage :

BATILOGISTIC

Rue de l'Europe
57 370 PHALSBOURG

Tél : 03 87 23 12 12

Mail :



BATI > LOGISTIC

Maîtrise d'oeuvre :

STUDIO RGB

44, Rue de Mulhouse
54 000 NANCY

Tél : 09 70 66 93 91

Mail : contact@studiorgb.fr

Architecte : Stéphane MANSION

Ordre national des architectes n°S20028

Phase :

PC

N° pièce :

30

Indice :

-

Nom du document :

COPIE DES DISPOSITIONS DU CAHIER
DES CHARGES DE CESSION DE
TERRAIN

Adresse :

310 Boulevard Alexandra David-Néel, ZA Sublaines
- Bois Gaulpied 37 150 BLÉRÉ

Date :

26/09/2024

Echelle sous réserve d'une réduction. Les cotes parcellaires et les implantations doivent être vérifiées et/ou effectuées par un géomètre.

Ces plans ne sont destinés qu'aux études préliminaires et à l'obtention des autorisations administratives.
Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'exécution des travaux.



Zone d'Activités de Sublaines Bois Gaulpied

Cahier des Charges Cession de Terrain

*Le Cahier des Charges de Cession de Terrain type a été adopté en Conseil
Communautaire le 18 juillet 2024*

Le présent exemplaire a été mis à jour et approuvé par délibération

Fait pour valoir ce que de droit

A Bléré, le 18 juillet 2024

La Présidente

Anne BAYON de NOYER



Sommaire

Sommaire	1
PREAMBULE au cahier des charges de cessions de terrain	5
Les objectifs de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied	6
<i>Objectifs économiques</i>	6
<i>Objectifs d'une Zone de Qualité Environnementale</i>	6
<i>Objectifs de co-construction</i>	7
<i>Procédure d'implantation</i>	8
La composition de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied	9
Objet du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT)	10
	10
Composition du CCCT	11
<i>TITRE 1 – Conditions générales de la cession et dispositions financières générales</i>	11
<i>Titre 2 – Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales</i>	11
Champ d'application du CCCT	12
<i>Division des terrains</i>	12
TITRE 1 – Conditions générales de la cession et dispositions foncières générales	14
ARTICLE 1 – Conditions de la cession	15
1.1. <i>Objet de la cession</i>	15
1.2. <i>Délais d'exécution</i>	15
1.3. <i>Prolongation éventuelle de délais</i>	16
1.4. <i>Sanctions en cas d'inobservation des obligations</i>	16
1.5. <i>Vente – Location – Morcellement des terrains cédés</i>	17
1.6. <i>Nullité de la vente</i>	18
1.7. <i>Maîtrise d'ouvrage</i>	18
ARTICLE 2 – Conditions de la cession	19
2.1. <i>Délimitation des biens cédés</i>	19
2.2. <i>Plan de l'opération</i>	20
2.3. <i>Modification des détails des limites du terrain</i>	20
2.4. <i>Servitudes</i>	20



2.5. Tenue générale	21
2.6. Assurances	22
2.7. Transfert des équipements dans le domaine public	22
2.8. Litiges – subrogations	22
2.9. Charges	23
2.10. Décharge de responsabilité	23
2.11. Démarrage des constructions	23
Section 1 – Présentation	25
<i>Objectifs d'aménagement</i>	25
<i>Servitudes</i>	25
Section 2 – Description des travaux réalisés par l'aménageur	26
<i>La composition</i>	26
1. Inscription du projet dans son environnement	26
2) Le schéma viaire	28
3) Les équipements de vie et de sécurité	30
4) Les tranches de travaux	31
<i>Les travaux</i>	33
1) La voirie	33
2) Les accès aux lots	33
3) Gestion des eaux de surface en espace public (voiries, espaces verts...etc)	33
4) Collecte et gestion des eaux usées	34
5) Alimentation en eau potable – protection incendie	34
6) Electricité	35
7) Eclairage public	35
8) Téléphone et fibre	35
9) Gaz	36
10) Plantations	36
Section 3 – prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales	37
<i>I/ Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités</i>	40
Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités	40
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	40
<i>II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	40
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	40



Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	49
Article 6 – Stationnement	52
<i>III / Equipements et réseaux</i>	55
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	55
Article 8 – Desserte par les réseaux	60
	61
	64



PREAMBULE au cahier des charges de cessions de terrain



Les objectifs de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied

Objectifs économiques

Dans le cadre de sa compétence Développement Economique, la Communauté de communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher doit répondre aux enjeux majeurs suivants pour son territoire :

- Offrir de nouvelles opportunités de foncier à vocation économique aux entreprises endogènes souhaitant se développer et exogènes souhaitant s'implanter ;
- Soutenir le développement et l'attractivité territoriale en créant les conditions favorables pour le développement des entreprises.

L'objectif de l'aménagement de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied est donc de :

- Conforter et diversifier le tissu économique en accueillant de nouvelles entreprises, notamment les PME-PMI et artisans, et permettant le développement de celles déjà présentes sur le territoire ;
- Permettre l'accueil de différentes typologies d'entreprises et de favoriser le développement économique sur ce secteur du territoire : avec 7 grands ilots d'une surface de 12 316 m² à 120 766 m² (cessibles en un lot ou eux-mêmes divisibles en plusieurs lots), pour une surface cessible prévisionnelle totale de 443 616 m²;
- Créer des emplois sur le territoire communautaire.

Objectifs d'une Zone de Qualité Environnementale

Au travers de l'aménagement de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied et du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT), la Communauté de communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher a la volonté de concilier le développement économique et une démarche de qualité environnementale.

La zone d'activités a été conçue selon plusieurs principes d'aménagement durable :

- L'aménagement paysager favorise l'intégration de la zone dans le paysage.



- La composition de ces espaces, basée sur le recours aux essences locales ou adaptées au milieu, limite l'entretien nécessaire et constitue un habitat propice au développement de la faune et de la flore indigènes.
- Les voies de circulations permettent le partage de l'espace entre les différents usagers : piétons, cyclistes, véhicules légers et poids lourds.
- Le parc d'éclairage public installé a été choisi pour son efficacité alliant faible consommation et qualité de l'éclairage émis.
- Les eaux pluviales sont stockées et épurées dans plusieurs bassins de rétention.

Ainsi, au travers du CCCT, les règles imposées viseront à :

- Mettre en œuvre les objectifs de ZAQE (Zone d'Activités de Qualité Environnementale) pour permettre de pérenniser la qualité de la zone d'activités et son attractivité ;
- Conserver les fonctionnalités du site ;
- Limiter les conflits d'usage et les impacts sur l'environnement.

Objectifs de co-construction

Le CCCT est l'outil pour travailler le partenariat entre la Communauté de communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher et les entreprises. La Communauté de communes accompagnera les entreprises dans leur projet d'aménagement afin qu'ils répondent au mieux aux objectifs du territoire et aux principes d'aménagement de la zone d'activités. L'objectif de cet accompagnement technique de l'entreprise est de faciliter l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.



Procédure d'implantation



- 1) L'entreprise expose ses besoins au service développement économique
- 2) Présentation des disponibilités foncières
- 3) L'entreprise met une option sur un terrain
- 4) L'entreprise présente son projet immobilier
- 5) Accompagnement par les services communautaires (développement économique & urbanisme) pour affiner le projet
- 6) Validation par la commission des affaires économiques pour délibération du conseil communautaire pour entériner la vente
- 7) Compromis de vente
- 8) Permis de construire
- 9) Acte de vente

9) Acte de vente

8) Permis de construire

7) Compromis de vente



La composition de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied

La ZAC Sublaines – Bois Gaulpied possède une localisation privilégiée au cœur de la Touraine et des Châteaux de la Loire, et à proximité immédiate de l'A85 (axe Lyon – Nantes) et visible depuis la RD 31 (axe Château-Renault / Amboise / Loches), l'une des départementales les plus fréquentées du Département d'Indre-et-Loire.

● **Découpage des lots en fonction des besoins et des projets des entreprises**

● **Internet très haut débit avec une desserte en fibre optique**

● **Démarche de Zone d'Activités de Qualité Environnementale**



- Le parc d'activités s'étend sur 87,7 hectares :
 - 1ère tranche sur la Commune de Sublaines – aménagée dans le cadre d'une procédure de lotissement : 25,3 ha
 - 2ième tranche sur la Commune de Bléré : ZAC, objet du présent CCCT : 62,4 ha

Les 62,4 hectares de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, sur la Commune de Bléré, seront aménagés et commercialisés en deux phases successives.

La ZAC Sublaines – Bois Gaulpied est un site à vocation mixte : industries, artisanat, activités tertiaires, PME, services aux entreprises, logistique...etc.

Le plan de composition du site a été réalisé afin de permettre d'accueillir au mieux ces différentes typologies d'entreprises et de favoriser le développement économique du territoire.

L'aménagement des parcelles sur ce secteur est régi par un Cahier des Charges des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (Titre II du CCCT).



Objet du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT)

Le présent CCCT, établi en application de l'article L 311.6 du Code de l'urbanisme, a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession des terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

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 ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de l'article L. 151-27. 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 maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. »

🕒 **Ce document est annexé à l'acte de cession.**



Composition du CCCT

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est divisé en plusieurs volumes répartis comme suit :

TITRE 1 – Conditions générales de la cession et dispositions financières générales

Il détermine les prescriptions imposées à l'acquéreur des terrains, notamment pour satisfaire au respect des objectifs et enjeux du parc d'activités. Ces conditions définissent le but de la cession et les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue ou résiliée au cas d'inexécution des obligations du présent cahier des charges.

Il détermine également les conditions de délimitation du terrain cédé ainsi que les servitudes y afférentes.

Titre 2 – Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

Il traduit les orientations communautaires en matière d'aménagement et de développement durable de la zone d'activités, définissant les droits et obligations de l'aménageur et de l'acquéreur.



Champ d'application du CCCT

Les dispositions du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains s'appliquent aux lots individuels libres situés dans le périmètre de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied.

Le CCCT 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. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges.

Le présent CCCT fera l'objet d'une délibération en Conseil communautaire, en même temps que la vente. Mention de cette délibération sera faite dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse d'une première cession ou de cessions successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- La Communauté de Communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher, maître d'ouvrage est désignée sous le vocable « **AMÉNAGEUR** » ;
- On désignera sous le vocable « **ACQUÉREUR** » tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc... ;
- 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 cahier des charges de cession de terrain, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc...

Le prix de cession des terrains est fixé par le maître d'ouvrage et figurera dans l'acte de cession.

Division des terrains

Les terrains de la ZAC Sublaines Bois Gaulpied feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés aux voies et espaces publics, et d'autre part ceux destinés à être cédés aux autres acquéreurs. Cette division ne sera pas soumise à permis d'aménager en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme.



ZAC SUBLAINES BOIS GAULPIED

Cahier des Charges de Cession de Terrains





TITRE 1 – Conditions générales de la cession et dispositions foncières générales



ARTICLE 1 – Conditions de la cession

1.1. Objet de la cession

Les terrains devront être bâtis et aménagés conformément aux dispositions du PLUI de la Communauté de Communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher et du Titre II du présent CCCT.

La présente cession est consentie à l'acquéreur en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession et conformément aux données ci-dessous :

- **Acquéreur : BATILOGISTIC (pouvant se faire substituer par une autre entité)**
- **Adresse du terrain : 310 Boulevard Alexandra DAVID-NEEL – ZA Sublaines Bois Gaulpied – 37150 BLERE**
- **Références cadastrales : Lots 5 – 6 – 7 et Ilot H et I (parcelles YV YV 51 – 52 – 53 – 61 et 62)**
- **Superficie indicative de l'unité foncière : 173 124 m² (surface exacte à déterminer par un géomètre)**
- **Surface de plancher autorisée : 100 000 m²**
- **Nature du programme : Plateforme Logistique**

1.2. Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à entreprendre les travaux dans un délai de 12 mois après signature de l'acte de vente avec l'aménageur.

La date de prise en compte pour le début des travaux est la Déclaration d'Ouverture du Chantier déposée à la Mairie et dont une copie sera adressée à l'aménageur.

L'acquéreur s'engage à avoir terminé les travaux y compris l'aménagement complet des Voiries et Réseaux Divers (V.R.D.) et espaces extérieurs et présenter la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.) dans un délai de 36 mois à dater de la délivrance du permis de construire.



L'acquéreur s'engage à restituer les terrains à l'aménageur, à sa demande, dans les conditions définies à l'article 1.4, s'il n'a pu réaliser l'opération définie ci-dessus dans le délai susmentionné.

1.3. Prolongation éventuelle de délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai, 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, de la cause légitime de suspension de délai et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure ou cause légitime de suspension de délai.

1.4. Sanctions en cas d'inobservation des obligations

En cas d'inobservation de tout ou partie des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges et ses annexes, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, l'aménageur pourra soit exiger des dommages et intérêts, soit prononcer la résolution de la cession, dans les conditions prévues ci-après.

● **Les dommages et intérêts forfaitaires :**

Si, passé le délai mentionné ci-dessus, l'acquéreur n'a pas satisfait à ses obligations, l'aménageur pourra exiger une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard.

L'indemnité réclamée ne pourra dépasser 10 % du montant hors taxes de la cession. Lorsque le montant de l'indemnité due pour ce retard aura atteint ces 10 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution de la cession dans les conditions prévues ci-après.

● **La résolution de la cession :**

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inexécution ou inobservation par l'acquéreur de tout ou partie des obligations prévues par le présent cahier des charges et ses annexes, et notamment d'un des délais fixés par l'article 1.2.



Dans ce cas, une indemnité sera versée à l'acquéreur, son montant sera égal :

- si la résolution intervient avant le début des travaux (D.O.C), l'acquéreur recevra une indemnité de résolution égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- si la résolution intervient après le début des travaux (D.O.C.), l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisés.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant désigné par lui, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le cas échéant, la remise en état du terrain sera défalquée de l'indemnité de résolution.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

1.5. Vente – Location – Morcellement des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'aménageur.

L'aménageur pourra exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou qu'il soit cédé à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé l'aménageur au moins deux mois à l'avance. L'aménageur pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par



voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.

Aucune location du terrain cédé ne pourra être consentie tant qu'il n'aura pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de bail ou crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de copropriété, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des réglementations en vigueur.

1.6. Nullité de la vente

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre premier du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être évoquée par l'aménageur pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte de vente entaché d'irrégularité.

1.7. Maîtrise d'ouvrage

L'acquéreur s'engageant à la réalisation du programme défini à l'article 1.1, s'oblige à demeurer maître d'ouvrage de l'opération objet de la cession jusqu'à son complet achèvement et renonce expressément à substituer une tierce personne physique ou morale dans le bénéfice du contrat de cession, sauf accord exprès de l'aménageur.



ARTICLE 2 – Conditions de la cession

2.1. Délimitation des biens cédés

Préalablement à l'acte authentique, l'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- L'implantation des limites du terrain qui seront matérialisées à l'aide des bornes.

L'acquéreur donnera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage.

Tout remplacement ultérieur de borne sera à la charge de l'acquéreur et sera réalisé par le géomètre nommé par la Communauté de communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher.

Passé un délai d'un mois après la signature de l'acte de vente et avant tout démarrage de travaux, l'acquéreur sera seul responsable de la conservation des points implantés et des bornes mises en place.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.



2.2. Plan de l'opération

L'acquéreur fournira le plan de masse au format PDF, du projet d'aménagement et construction de la parcelle, représenté à l'échelle 1/200^{ème}, côté en trois dimensions (côtes NGF).

Ce document accompagnera la présentation du projet que l'acquéreur fournira à l'aménageur, préalablement à la cession du terrain.

2.3. Modification des détails des limites du terrain

Jusqu'à la signature de l'acte authentique de cession, l'aménageur se réserve le droit d'apporter des modifications de détail à la délimitation des terrains cédés, sans que ces modifications remettent en cause ni l'économie générale du projet ni le projet en lui-même.

2.4. Servitudes

Il peut être placé sur les voies et espaces publics des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, panneaux d'informations, etc...). Les acquéreurs ou ayants droit devront souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'équipements d'intérêt commun.

Servitudes concernant la gestion des eaux de pluie : voir articles sur la gestion de l'assainissement pluvial dans les Sections 2 et 3 du Titre II.

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur terrain, et aux servitudes qui en résulteront.

L'Aménageur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies de la ZAC.

Si dans le cas d'un raccordement complémentaire aux différents réseaux établis, un acquéreur devait passer en servitude sur un terrain voisin, il ne pourrait le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour ce terrain. Les acquéreurs seront tenus d'autoriser l'accès des ouvrages aux



services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations si nécessaire, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de leur terrain, les acquéreurs accepteront la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'ils édifient nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou ouvrage, les dépenses correspondantes seront à leur charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de l'Aménageur, du service public intéressé et sous leur contrôle.

2.5. Tenue générale

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 riverains. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage tout ou partie des terrains ou des constructions. En dehors des règles définies au Titre II (section 3 – article 2.2), seule sera autorisée une publicité temporaire pour la vente ou la location des constructions s'y rapportant.

Les terrains cédés devront être tenus en bon état de propreté. Il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques.

D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

Dans les trois mois suivant l'achèvement des travaux, les acquéreurs devront avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers résultants du chantier.

L'acquéreur et son maître d'œuvre veilleront à ce que les entreprises maintiennent le chantier dans un bon état général de propreté. Ils prendront toutes les dispositions nécessaires pour qu'il n'y ait pas de salissures ou d'objets déposés sur l'espace public (voiries, réseaux, cheminements, espaces verts,



etc.). Les entrepreneurs de l'acquéreur restent entièrement responsables des accidents qui pourraient survenir du fait des salissures causées par le chantier.

En cas de dégradation constatée sur l'espace public, les coûts de réfections seront à la charge de l'acquéreur, si les entreprises de son chantier ont été identifiées, ou répartis entre les différents acquéreurs présents (chantier en cours) au moment des faits si le fautif n'a pas été identifié.

2.6. Assurances

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

Avant toute ouverture de chantier, les acquéreurs veilleront à la délivrance des attestations d'assurances en responsabilité décennale et de dommage qu'ils auront à demander à leur constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes personnes visées à l'article 1792-1 du Code civil ayant travaillé sur ou pour le chantier.

2.7. Transfert des équipements dans le domaine public

Les voies, les réseaux et les espaces communs de la ZAC étant destinés à être incorporés au domaine public une fois les travaux achevés, il n'est pas prévu la création d'une association syndicale.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction.

2.8. Litiges – subrogations

Les dispositions contenues dans le Titre I du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre l'Aménageur et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

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



2.9. Charges

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles peuvent et pourront être assujettis.

2.10. Décharge de responsabilité

Pendant toute la période des travaux, les voies intérieures de la zone d'activités sont interdites à toutes personnes étrangères à la réalisation des travaux en cours.

Cette interdiction ne concerne ni les acquéreurs, ni leurs préposés ou leurs entrepreneurs.

2.11. Démarrage des constructions

Bien qu'il s'agisse d'une ZAC, aucun permis de construire ne sera délivré avant exécution des travaux de viabilité (cf. Section 2, chapitre 1.4 du Titre II), à l'exception des travaux de plantations et espaces verts.

Après l'obtention de celui-ci, l'acquéreur s'engage, conformément à la réglementation en vigueur, à déposer une déclaration d'ouverture de chantier.





TITRE 2 – Cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales



Section 1 – Présentation

Objectifs d'aménagement

- Développer l'économie productive sur le territoire de la Communauté de Communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher, par l'implantation de nouvelles entreprises, à rayonnement local, régional et national.
- Rechercher un urbanisme rationnel et la densité bâtie afin de limiter la consommation foncière.
- Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement, notamment vu depuis les espaces publics et les espaces agricoles environnants. Limiter les vues vers les aires de manœuvre, livraison et stockage.
- Apporter un soin particulier à la façade avec la Route Départementale 31.
- Veiller à la complémentarité des activités installées avec les activités commerciales proches, afin de ne pas générer de conflits d'usage.
- Favoriser la biodiversité et la qualité du paysage urbain par le choix et l'intégration des végétaux (armature paysagère, insertion dans le site).
- Permettre un bon équilibre entre espaces bâtis, minéraux et verts.
- Favoriser l'emploi de modes de déplacements alternatifs à la voiture et notamment les déplacements « doux » (piétons, cycles...).
- Optimiser la gestion des eaux pluviales.
- Limiter les consommations énergétiques
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Servitudes

Le secteur n'est concerné par aucune servitude susceptible d'engendrer des règles d'aménagement complémentaires spécifiques.



Section 2 – Description des travaux réalisés par l'aménageur

La composition

Les caractéristiques des ouvrages décrits ci-après peuvent être adaptées en fonction des contraintes techniques, avis et études détaillés des services concessionnaires, si besoin est, avant exécution.

1. Inscription du projet dans son environnement

Le dossier de réalisation de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, approuvé le 16 juillet 2015, a permis de préciser le plan d'aménagement paysager permettant d'intégrer au mieux la zone d'activités dans son environnement.

Les aménagements paysagers seront organisés autour de six éléments forts :

- La façade de la RD 31 ;
- Les deux entrées de la zone d'activités ;
- Les bassins paysagers ;
- Le secteur de services aux entreprises ;
- Les abords du Bois Gaulpied ;
- La création de haies bocagères, de bosquets et de vergers, dans et en limite de la ZA.

● **La façade de la RD 31**

La façade de la RD 31 est soumise à la loi Barnier. Le recul imposé est de 25 mètres depuis l'axe de la RD (cf. règlement PLUI- zone 1AUE). La Communauté de communes gardera la maîtrise de l'ensemble de cette bande de 25 mètres, en assurant le paysagement.

Sur le plan fonctionnel :

- Sécurisation des trajets piétons / cycles,
- Rationalisation de l'espace cessible, avec possibilité d'implanter les bâtiments en limite parcellaire.
- Lisibilité de l'ensemble.



Sur le plan qualitatif :

- Plantation de bosquets et d'arbres de haut jet,
- « Fenêtres » de vues pour les bâtiments d'activités,
- Liaison douce entre Sublaines et Bléré affirmée.

● **L'entrée Sud de la ZAC**

L'entrée Sud de la ZAC propose, en lien direct avec les aménagements réalisés sur Sublaines :

- Plantation de bosquets et d'arbres de haut jet ;
- Implantation d'un bassin paysager ;
- Intégration de l'aire de renseignement / parking VL (voitures légères) par le végétal.

● **L'entrée nord de la ZAC**

- L'entrée nord de la ZA propose d'affirmer le caractère champêtre du site avec des aménagements paysagers.

● **Les bassins paysagers**

Les trois bassins paysagers apporteront un aspect qualitatif en plus de leur fonctionnalité :

- Au nord-ouest, un bassin marquera la limite de la ZAC. Il sera planté de bosquets et accompagné d'un cheminement doux.
- Au centre de la ZAC, sous la ligne haute tension d'orientation générale est-ouest, un bassin planté seront accompagné de vergers accessibles au public, marquant, tout comme l'entrée nord de la ZAC, le caractère champêtre du site.
- Au sud-est, en entrée de zone, un bassin planté répondra à celui créé dans le cadre de la viabilisation de la ZA de Sublaines.

● **Le secteur services aux entreprises**

Un espace d'environ 1 ha permettra l'accueil de services de type restaurant, crèche d'entreprises, hôtel...etc.

Ce projet sera développé par la Communauté de communes ou par un porteur de projet, en lien avec les entreprises existantes et celles qui s'installeront sur la ZAC.

Ce secteur fera obligatoirement l'objet d'aménagements paysagers :



- Plantation de bosquets et d'arbres de haut jet, ainsi que d'un verger,
- Création d'un cheminement doux en lien avec la frange du Bois Gaulpied et la voie primaire de la ZAC.

● **Les abords du Bois Gaulpied**

Le Bois Gaulpied, élément majeur du grand paysage, est un lieu au sein duquel la biodiversité est importante. La protection et la mise en valeur de ses abords est donc un point primordial du projet.

● **Les bosquets et les vergers**

Le projet de ZAC se situe dans un secteur agricole et forestier. Ce caractère champêtre est rappelé sur l'ensemble des espaces publics de la zone, ainsi que sur les franges des espaces privés :

- Des bosquets seront implantés sur l'ensemble des espaces libres du projet ;
- Des vergers seront créés dans des secteurs stratégiques du projet : entrée nord, secteur de services aux entreprises, secteur inconstructible (ligne HTA – haute tension).

Des variétés locales seront à privilégier.

2) Le schéma viaire

● **L'entrée Sud**

L'entrée sud de la ZAC est la porte d'entrée en lien avec l'accès existant de la ZA Sublaines sur la RD 31.

A l'entrée du site, un espace dédié aux services aux entreprises est prévu (restaurant, crèche...etc).

● **L'entrée Nord**

L'entrée nord de la ZAC a le statut de porte d'entrée secondaire de la ZAC.

● **La voie primaire**

La voie primaire traverse le site sur un axe général Nord-Sud, allant de l'entrée de zone Sud à l'entrée de zone Nord.

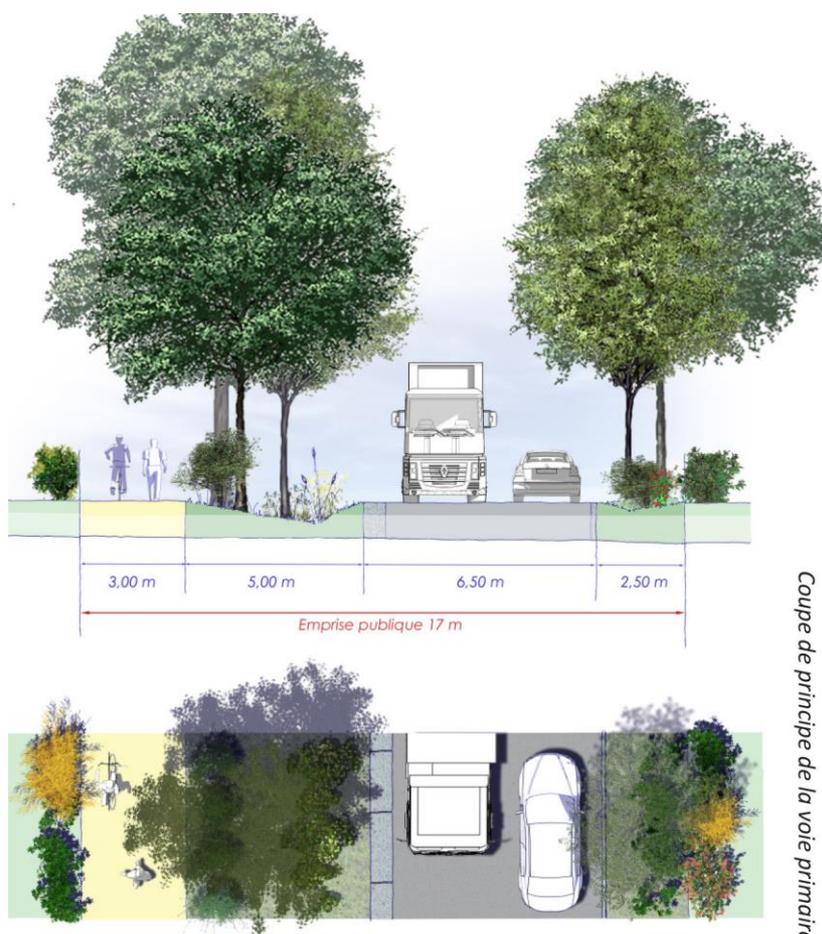
Colonne vertébrale du projet, elle a le statut d'une voie primaire de desserte des ilots.



Descriptif de la voie primaire :

Une emprise totale de 17 mètres, décomposée comme suit :

- D'un côté de la voie, une circulation douce (l=3m), puis une noue végétalisée plantée d'arbustes et d'arbres de haut jet (l=5m),
- Une voirie de 6,50m d'emprise,
- De l'autre côté de la voie, une noue végétalisée plantée d'arbustes et d'arbres de haut jet (l=2,50m).



● **Les voies secondaires**

Elles ont le statut de voies de desserte interne des ilots.

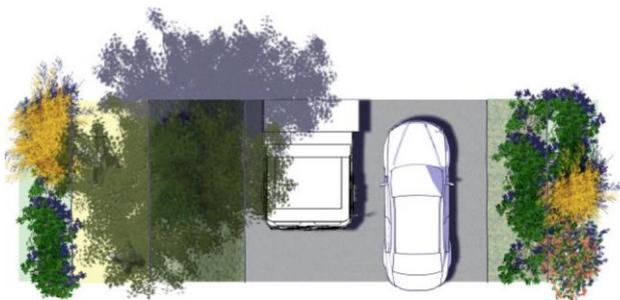
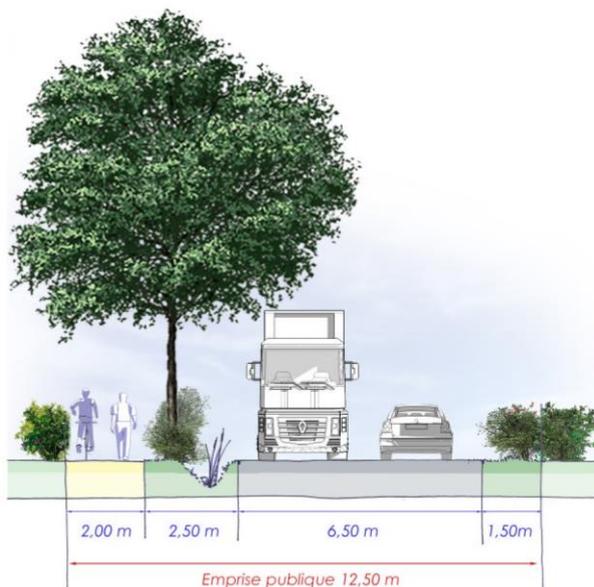
Descriptif de la voie secondaire :

Une emprise totale de 12,50 mètres, décomposée comme suit :

- D'un côté de la voie, une circulation douce (l=2m), puis une noue végétalisée plantée d'arbustes et d'arbres de haut jet (l=2,50m),



- Une voirie de 6,50m d'emprise,
- De l'autre côté de la voie, un espace planté d'arbustes (l=1,50m).



🕒 Cheminements et sentiers piétonniers et cyclables

Les circulations piétonnes et cyclables accompagnent systématiquement les voiries internes de l'opération. Leur présence a pour objectif de favoriser les déplacements doux.

3) Les équipements de vie et de sécurité

L'Aménageur mettra en place des candélabres nécessaires au bon fonctionnement et à l'agrément des espaces publics.

A l'entrée de la ZAC, une zone « arrêt-minute » avec quelques places pour véhicules légers est prévu.

Un plan de la zone d'activités sera installé afin de permettre aux visiteurs de se repérer en arrivant.

Le ramassage des déchets sera effectué au porte-à-porte. Les acquéreurs devront respecter les conditions de ramassage fixées par le gestionnaire.

Un espace du parc d'activités est réservé pour la création du futur Pôle de Vie. Celui-ci accueillera des services aux entreprises et aux usagers et employés du parc d'activités.



4) *Les tranches de travaux*

Les travaux d'aménagement comprennent deux phases de réalisation, à savoir :

● **Phase N°1 – Viabilisation des espaces publics**

- Réalisation des réseaux divers, compris des fourreaux de traversées de voiries en attente
- Réalisation des terrassements de voirie, compris fondation de voiries
- Réalisation des espaces verts, plantation d'arbres, engazonnement de noues et réalisation du préverdissement.

● **Phase N°2 – Commercialisation des lots – Emprise des lots déterminé par un géomètre**

Après acquisition du terrain par l'acquéreur et avant la construction du bâtiment :

- Réalisation des terrassements pour branchements des parcelles sur cheminements doux et noues



- Pose des branchements, conduites et ouvrages par chaque concessionnaire (Gaz, Electricité, Eau, Assainissement, Téléphone, Fibre)
- Réalisation des entrées de parcelle, compris renforcement des fondations du cheminement doux et reprise des bordures.



Les travaux

1) La voirie

Construction des voies intérieures de desserte conformément au plan de composition générale de la tranche concernée :

- Les voiries sont prévues avec couche de finition en béton bitumineux noir (BB), les entrées sont également prévues en enrobé.
- La délimitation entre les voiries, trottoirs, espaces verts, sera exécutée à l'aide de bordures et caniveaux

2) Les accès aux lots

Les accès ne sont pas figés mais pourront être implantés sur des linéaires définis au préalable par l'aménageur.

Dans tous les cas, la localisation et les formes des accès à réaliser devront faire l'objet d'une validation préalable de l'aménageur et c'est ce dernier qui les réalisera sur l'espace public (jusqu'à la limite parcellaire).

L'entrée sera réalisée en structure « lourde » avec une finition en enrobé noir ou autre matériau d'aspect équivalent.

Le cas échéant, il sera réalisé un système pérenne pour garantir la continuité des écoulements pluviaux de surface (continuité pluviale des noues).

3) Gestion des eaux de surface en espace public (voiries, espaces verts...etc)

Le réseau d'assainissement est de type séparatif (eaux pluviales séparées des eaux usées).

Les eaux pluviales issues des voiries publiques et des parcelles privées sont collectées dans le réseau EP et dirigées vers les dispositifs de rétention. La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle.

Les dispositifs de rétention seront dimensionnés conformément aux exigences de la Loi sur l'Eau, à savoir un débit de fuite spécifique fixé à 2,5 l/s/ha, et une pluie de retour 30 ans.

Les eaux de ruissellement des voiries projetées seront recueillies dans le collecteur par l'intermédiaire des regards à grille suivant les profils de bordure rencontrés. Ils seront réalisés sans décanteur. Les raccordements seront étudiés en fonction de la superficie de la parcelle acquise.



Après découpage des îlots en lots, chaque parcelle sera équipée d'un regard de branchement dimensionné suivant les débits qui y transiteront, chaque branchement étant raccordé sur un regard de visite.

3 bassins paysagers sont prévus sur le site pour récupérer les eaux pluviales.

4) Collecte et gestion des eaux usées

Les eaux usées sont récupérées par l'intermédiaire d'un système de collecteurs, avec regards de visite et regards de branchement. Les canalisations seront de diamètre 200 mm maximum.

Des regards de visite de 1 mètre de diamètre intérieur en béton préfabriqué seront réalisés avec des dispositifs de fermeture en fonte adaptés au type de circulation.

Ces regards de visite permettront l'accès et l'entretien des réseaux. La longueur entre deux regards de visite ne sera jamais supérieure à 70 mètres.

Les canalisations de branchement seront en PVC composite de série CR 16.

Chaque parcelle, après découpage des îlots en lots, sera équipée d'une boîte de branchement avec tabouret à passage direct et tampon de surface étanche.

Les eaux usées seront dirigées gravitairement vers deux postes de refoulement.

Une conduite de refoulement et un réseau gravitaire ont été mis en œuvre jusqu'au réseau existant du lieu-dit « Les Ouches » dans le cadre du permis d'aménager de Sublaines afin de diriger les effluents vers la station d'épuration située à Bléré, au lieu-dit Les Regains.

5) Alimentation en eau potable – protection incendie

Le réseau eau potable et incendie est prévu en PVC pression DN 160 mm sous la voirie principale et DN 110 mm sous les voiries secondaires.



La défense incendie sera assurée par des bassins et complétée par des poteaux incendie. Ces ouvrages pourront être complétés de poteaux incendie selon les exigences du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours).

Quant aux branchements aux îlots, il est prévu des fourreaux DN 200 mm en attente, en limite d'îlot. Aucun branchement n'est par ailleurs prévu compte tenu de l'absence d'information sur les besoins des futurs acquéreurs (à la charge des acquéreurs).

6) Electricité

Une ligne HTA (haute tension) a été posée en limite de zone, conformément au permis d'aménager initial.

Le projet d'alimentation ENEDIS consistera à mettre en place dans l'emprise du projet les réseaux haute et basse tension avec câbles de distribution.

A partir des postes de transformation implantés par ENEDIS, les différents besoins en basse tension seront desservis par câbles enterrés suivant l'étude d'ERDF.

Les branchements BT (basse tension) seront à la charge des acquéreurs.

7) Eclairage public

Le réseau d'éclairage public aura pour origine plusieurs armoires de commande et de comptage situé dans les postes de transformation, avec commande par horloge à cadran astronomique associée à une cellule photoélectrique.

Le réseau d'éclairage public est posé sous fourreau, avec câble de terre en cuivre nu posé en tranchée.

Le réseau alimentera les différents luminaires prévus au projet.

Le matériel prévu est de type candélabre avec hauteur 7 m.

8) Téléphone et fibre

L'Aménageur réalise un réseau de distribution composé de fourreaux enterrés et chambres de tirage, qui transite par toutes les voies.



La structure primaire du réseau sera composée de 2 Ø60 et 6 Ø45 dont 1 Ø45 prévu pour de la fibre optique.

Les branchements aux particuliers seront composés de 2 Ø45.

Le câblage est assuré par le concessionnaire concerné et éventuellement par d'autres opérateurs.

9) *Gaz*

Sans objet.

10) *Plantations*

La Communauté de communes prévoit l'aménagement des abords de la RD 31 avec un aménagement paysager composé de plantations arbustives.

Des arbres de haut jet seront plantés le long de la voie principale de la zone d'activités.

La plantation d'arbres fruitiers est également prévue.



Section 3 – prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales

● **Respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)**

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du PLUI (règlement et documents graphiques) en vigueur au moment du dépôt de toute autorisation d'urbanisme.

En aucun cas, la responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLUI.

● **Découpage parcellaire**

Un découpage parcellaire en ilot a été mis en place pour permettre une composition raisonnée de la zone d'activités.

Chaque ilot peut être redivisé en lots pour répondre aux besoins des entreprises désireuses de s'installer sur la Zone d'Activités de Sublaines – Bois Gaulpied.



L'aménageur proposera une localisation des entreprises et un découpage parcellaire permettant une cohérence d'aménagement et optimisant les mètres carrés cessibles.

● **Obligations de l'acquéreur en matière de réalisation d'études de sols préalablement à la construction**

L'acquéreur devra faire réaliser à sa charge des études de sol de son terrain lui permettant :

- de connaître la capacité des sols à stocker ou à absorber les eaux pluviales afin de savoir s'il pourra gérer les eaux pluviales par infiltration ou si la rétention est nécessaire (sondages avec tests de perméabilité (essais d'infiltration)) ;
- d'avoir une bonne connaissance des sols pour définir les moyens et conditions de terrassement et notamment de connaître la qualité et la portance des matériaux extraits pour leur réutilisation éventuelle en remblai (conditions de réemploi en remblais, tenu des talus...).

En outre, l'acquéreur devra réaliser les études de sol préalables à la construction, conformément au Code de la construction, afin de bien s'assurer de la nature de son sous-sol et de déterminer notamment :

- les typologies de fondations à réaliser pour les constructions,
- l'épaisseur de la couche de forme (éventuellement grâce à un pré dimensionnement des couches de forme et de structure des chaussées) à mettre en œuvre au droit des voiries éventuelles ainsi que l'aptitude des sols au traitement en place.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en cas de non réalisation d'étude de sol par l'acquéreur ou le constructeur ou si les conclusions de l'étude de sol n'étaient pas respectées pour les choix constructifs (fondations adaptées...) retenus.

L'acquéreur pourra disposer des études de sol générales réalisées sur la Zone d'Activités de Sublaines – Bois Gaulpied sur simple demande auprès de l'aménageur. L'étude réalisée est de type G2.



I/ Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

● 1.1 – Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les règles de la zone 1AUE du PLUI s'appliquent.

● 1.2 – Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Prescriptions



Les aires de stockage sont autorisées s'il y a création d'activité sur les parcelles concernées et à condition d'être masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est absolument nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux ; celles-ci devront être impérativement intégrés au bâtiment d'activités, ou dans son prolongement.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Les règles de la zone 1AUE du PLUI s'applique.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions



3.1 – Emprise au sol des constructions

Prescriptions



L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est de 80% de la surface du terrain.

3.2 – Hauteur des constructions

Objectifs



Assurer une insertion visuelle satisfaisante de la Zone d'Activités Sublaines – Bois Gaulpied dans le grand paysage en prenant notamment en compte les vues depuis la RD 31 et la voie principale du site.

Prescriptions



Conformément au dossier de réalisation de ZAC :

- Pour les parcelles d'une surface inférieure à 15 000 m² : la hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres sauf pour des raisons exclusivement techniques où la hauteur pourra être admise à 16 mètres.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure à 15 000 m² : la hauteur des bâtiments est limitée à 16 mètres, sauf pour des raisons exclusivement techniques.

Les modalités de calcul de la hauteur sont définies dans le PLUI – zone 1AUE.

3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de la zone 1AUE du PLUI s'appliquent.



Recommandations



Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement, notamment depuis les espaces publics et notamment la voie principale de la zone d'activités.

Prescriptions



Le long de la voie primaire de la ZAC, « Boulevard Alexandra NEEL », les constructions doivent respecter un retrait de 12 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de la zone 1AUE du PLUI s'appliquent.

Recommandations



Préserver l'ensoleillement des locaux et leur potentiel de production énergétique pour répondre aux besoins d'éclairage, de lumière naturelle (façades ou zénithale) et de production d'électricité photovoltaïque ou d'eau chaude solaire.

3.5 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les règles de la zone 1AUE du PLUI s'appliquent.



Prescriptions



Si le projet prévoit la construction de plusieurs bâtiments sur la parcelle, ceux-ci devront être distants d'au moins 5 mètres, afin de garantir un accès aisé pour les secours et de faciliter l'implantation de systèmes pour les énergies renouvelables.

Recommandations



Favoriser une implantation fonctionnelle et intégrée, tout en offrant la possibilité de « jeux » de volumes sur une même parcelle.

Afin de préserver la lumière naturelle et le potentiel énergétique des différentes constructions, il est conseillé de respecter entre elles les mêmes règles que pour des constructions situées sur parcelles adjacentes en ce qui concerne la gestion de leurs ombres portées.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Objectifs



Créer un cadre de vie de qualité pour les usagers de la Zone d'Activités de Sublaines – Bois Gaulpied.

Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement, notamment vu depuis les espaces publics.

Harmoniser les traitements des limites de parcelle.

Distinguer les différentes typologies d'activités (productives, industrielles, artisanales, commerciales).

Limiter les vues vers les aires de stockage.

Favoriser une maîtrise des consommations et des besoins en énergie, en privilégiant une conception bio-climatique du bâti.

Favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Limiter la pollution lumineuse de l'environnement nocturne.



Favoriser l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments à occupation permanente (exemple : bureaux, commerces, ateliers avec des salariés présents plusieurs heures par jour,...).

4.1 – Caractéristiques des façades

Prescriptions



Les matériaux bruts de construction devront recevoir un traitement de finition (enduits, parements, bardages...etc).

Les matériaux brillants sont interdits.

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Sur le plan des matériaux de façade : D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et couleurs sont similaires à ceux utilisés pour la partie existante.



Sur le plan des couleurs de façade : les matériaux de revêtement ou de bardage seront en majorité de teinte sombre. Le « blanc pur », les couleurs « criardes » ou trop claires sont donc à proscrire.

Les façades principales, orientées vers la RD 31, pourront accueillir les vitrines et showrooms de façon préférentielle. Dans tous les cas, ces façades feront l'objet d'un soin particulier et accueilleront des éléments architecturaux favorisant leur animation (ouvertures, vitrines, auvents, débords, brise-soleil, enseignes, etc.). Les façades principales sans ouverture sont interdites.

Concernant les enseignes :

- Les enseignes doivent être intégrées au volume bâti.
- Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Les enseignes doivent être éclairées par le haut.

4.2 – Caractéristiques des volumes, formes des constructions et toitures

Prescriptions



La compacité des constructions sera recherchée afin de limiter les déperditions énergétiques.

Afin d'éviter les linéaires trop monotones et massifs, les volumes et façades des bâtiments de grand gabarit seront travaillés selon des formes harmonieuses, en s'adaptant au site du projet.

~~Lorsque les façades des constructions ont une longueur supérieure à 100 m linéaires, les façades principales avant doivent être obligatoirement animées de décrochements. Ceux-ci peuvent être obtenus :~~

- ~~— soit par un assemblage de volumes différents,~~
- ~~— soit par un jeu de retrait ou d'avancée par rapport au plan horizontal de la façade »~~

Lorsque les façades des constructions ont une longueur supérieure à 100 m linéaires avec une vue directe depuis les voies publiques, elles doivent être obligatoirement animées d'un ou plusieurs décrochements. Ceux-ci peuvent être obtenus :

- soit par un assemblage de volumes différents,
- soit par un jeu de retrait ou d'avancée par rapport au plan horizontal de la façade »



Les menuiseries de couleur blanche sont interdites.

Les façades de chaque entité construite devront être conçues dans leur globalité. Aussi la toiture, cinquième façade, devra être considérée comme partie intégrante de l'architecture.

Afin de les intégrer visuellement, les éléments techniques (armoires et coffrets techniques, climatisations, VMC, antennes, descentes d'eaux pluviales, chéneaux, etc.) seront considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière, qu'ils soient positionnés sur le bâti ou extérieurs. Leur insertion et/ou dissimulation, forme et position seront travaillées et les éventuelles nuisances (sonores...) liées à l'usage de ces équipements seront prises en compte.

Il en est de même pour l'implantation des éléments techniques liés à la mise en œuvre d'énergies renouvelables, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques.

L'apport de lumière naturelle à l'intérieur des constructions sera favorisé (sauf impossibilité technique justifiée). L'hiver, les ouvertures favoriseront la pénétration du rayonnement solaire au sein des espaces intérieurs, notamment dans les locaux à occupation permanente.

Les différents détails des constructions feront l'objet d'une attention particulière : goutte d'eau, bavette, décrochés de façades, joints, acrotères, etc.

Sur les toitures en pente, la pose de panneaux solaires doit être parallèle au pan de toiture et sans débord ainsi que de teinte sombre.

Les antennes et paraboles seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

Plusieurs formes de toitures sont admises : toitures-terrasse, toitures à 2 pentes, toitures à redents ou plus couramment appelées « shed ». Les toitures à 4 pentes sont interdites.

Dans le cas où la toiture-terrasse serait retenue, le travail des acrotères sera soigné et la possibilité de la végétaliser sera étudiée.



Les toitures en bac acier, métalliques, tôles ou constituées de tout autre matériau destiné à être peint ou teinté respecteront les couleurs autorisées pour les façades. D'autres couleurs de toitures pourront être autorisées pour les parties de toitures accessibles (terrasses) ou pour répondre à des contraintes et enjeux bioclimatiques (par exemple, mise en œuvre de toitures claires pour éviter les surchauffes des toitures et locaux associés).

A éviter

Les éléments techniques (ex : climatisation, VMC, paraboles, etc.) très visibles, non intégrés à la composition globale des façades et constructions. L'absence de traitement de sol en pieds de bâtiments.

Recommandations



Souligner les différentes fonctions du ou des bâtiments par des jeux de hauteurs et de volumes.

Afin d'éviter les effets « monoblocs » des constructions de grande emprise, les formes et hauteurs de toitures chercheront à accompagner au mieux les paliers réalisés pour que le bâtiment s'adapte à la topographie du terrain.

Les produits à base de matières renouvelables ou recyclées, et ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, sont autorisés et conseillés.

Souligner les différentes fonctions d'un bâtiment par la mixité des matériaux utilisés.

La performance énergétique favorise l'isolation par l'extérieur des constructions avec bardage rapporté ou enduit : ce dispositif, s'il est choisi, doit s'accompagner d'une attention particulière à la pérennité des matériaux en pieds de façade, particulièrement sujets aux chocs.



Pour les menuiseries, l'emploi du PVC est déconseillé, il sera toléré si les profils employés sont de section comparable aux menuiseries bois ou métalliques.

Une attention particulière sera apportée à la mise en œuvre des bardages extérieurs en bois non traités et sans finition qui ne nécessitent que peu d'entretien et ont une excellente durabilité s'ils sont choisis dans des essences adaptées (douglas, mélèze, pin, ...) mais qui peuvent poser des problèmes de vieillissement.

Les toitures-terrasse et les toitures « shed » orientées Nord-Sud seront privilégiées car celles-ci permettent d'intégrer divers procédés visant à améliorer les performances de la construction (toiture-terrasse : végétalisée, panneaux solaires, puits de jour ; shed permettant à la fois l'éclairage naturel zénithal depuis le Nord et l'installation de panneaux solaires sur les pentes de toit orientées Sud). Pour les toitures pentues, une pente de 30° sera privilégiée.

Il est recommandé de travailler les pieds de bâtiments et les soubassements de façon à limiter les projections d'eau et de terre sur les parties basses des façades.

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est fortement encouragée.

Les façades principales pourront être prolongées par des auvents ou des marquises de taille suffisante pour protéger les circulations piétonnes, notamment le long de vitrines commerciales.

Il est recommandé de limiter les besoins en rafraîchissement des espaces intérieurs par une conception adaptée des protections solaires, de la ventilation, de l'inertie thermique du bâtiment et des aménagements extérieurs.

De même, l'intégration d'une énergie renouvelable (solaire, cogénération, pompes à chaleur, autres) pour l'approvisionnement énergétique des bâtiments est recommandée. Il est conseillé d'intégrer les besoins du process industriel à la stratégie d'approvisionnement énergétique retenue.

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe la surface au-dessus de laquelle les constructions et installations doivent obligatoirement intégrer, au choix, des dispositifs de végétalisation ou de



production d'énergies renouvelables. Les entreprises ayant un projet dont la surface est inférieure au seuil fixé par la loi sont fortement incités à mettre en œuvre également cette mesure.

Il est recommandé de sensibiliser et d'informer les futurs occupants des locaux sur les bonnes pratiques environnementales, l'entretien et les spécificités des équipements alternatifs adoptés.

● 4.3 – Caractéristiques des clôtures

Prescriptions



Les clôtures hétéroclites sur la parcelle sont à éviter.

Les clôtures pleines sur l'ensemble du linéaire sont interdites ainsi que les clôtures de typologie résidentielle.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

● 5.1 – Traitement des espaces libres

Les règles de la zone 1AUE du PLUI s'appliquent.

● 5.2 – Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les règles de la zone 1AUE du PLUI s'appliquent.

Recommandations



Il sera privilégié le recours à des essences locales.



5.3 – Aires de stockage

Prescriptions



On peut distinguer 3 possibilités de stockage :

- un stockage couvert, à intégrer à la construction des bâtiments.
- un stockage couvert géré sur les espaces libres, dissocié du bâtiment principal.
- un stockage non couvert géré sur les espaces libres.

Le stockage est interdit au devant des façades principales des bâtiments (côté voie principale de la ZA et RD 31 et côté accès, si 2 accès orientés différemment : considérer l'accès public).

Lorsqu'ils sont gérés sur les espaces libres, les dépôts et stockages sont reportés à l'arrière des constructions par rapport, par ordre de préférence :

- aux voies bordant les parcelles
- aux autres espaces publics environnants.

Lorsque cela est impossible (cas de parcelles bordées de plusieurs rues ou espaces publics notamment), les espaces de stockage seront situés en continuité du bâtiment et devront s'intégrer visuellement dans le site en prenant en compte les vues depuis les espaces publics. Cette intégration pourra, par exemple, être obtenue en privilégiant une conception sous forme « d'enclos » opaques mettant en œuvre des clôtures respectant les critères suivants :

- soit une clôture opaque de type mur ou muret, à condition qu'il soit réalisé en continuité des bâtiments et traité comme partie intégrante de la construction (cohérence architecturale par la continuité, les gabarits et matériaux utilisés)
- soit une clôture grillagée, obligatoirement doublée d'une haie vive et/ou bocagère de 2 mètres de hauteur maximum, intégrant a minima 60% d'essences persistantes.

La hauteur des éléments stockés ne devra pas dépasser celle des clôtures et des constructions réalisées.

Les aires de manœuvre et espaces de chargement / déchargement liés aux aires de stockage seront obligatoirement placés à proximité, sur les parcelles privées.



A éviter

Les aires de stockage et de dépôt visibles depuis les voies publiques.
Les clôtures d'aires de stockage à claires-voies utilisées seules.

Recommandations



Le stockage s'organise préférentiellement en arrière de lot (ou cœur d'îlot), pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours.

5.4 – Eclairage et mobilier urbain

Prescriptions



Afin de limiter la pollution lumineuse et les consommations d'énergie, aucun éclairage en direction du ciel ne sera autorisé et l'éclairage sera limité au strict nécessaire.

L'éclairage ponctuel des circulations piétonnes et des aires de stationnements et/ou de manœuvre, devra être cohérent avec les besoins et les activités du site.

Afin d'assurer leur sécurité, les aires de stockage pourront être éclairées, à condition d'utiliser uniquement des dispositifs de détection.

Horaires de fonctionnement : hors dispositifs liés à des enjeux de sécurité ne fonctionnant que par détection, des horaires d'extinction seront prévus. Une dérogation pourra être accordée aux entreprises ayant une activité nocturne : pour ces dernières, un éclairage sera toléré jusqu'à une heure après la fermeture et une heure avant l'ouverture de l'activité.



Seules les lampes performantes type LED ou dispositifs dont l'efficacité lumineuse est supérieure ou égale à 80 lm/W (lumen/Watt) seront autorisés. Les équipements d'éclairage devront respecter un taux ULOR de 0% (évitant toute émission lumineuse au-dessus de l'horizon).

Les équipements dont l'efficacité énergétique est classée C ou moins (Consommation > 2 kWh/m² de chaussée/an) sont interdits.

Le recours à des lumières blanches est interdite.

La hauteur des feux ne doit en aucun cas être supérieure à 7 mètres (hauteur de l'éclairage sur les espaces publics) et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

Recommandations



Privilégier la mise en place de système de temporisation, voire de détecteurs de présence.

A éviter

Les flux lumineux éclairant au-delà des limites de la parcelle.
Les systèmes d'éclairage éclairant vers le ciel.

Article 6 – Stationnement

6.1 – Modalités d'application des normes de stationnement

Objectifs



Réduire l'impact du stationnement sur le paysage et l'environnement, en limitant notamment la consommation d'espace et les surfaces imperméabilisées.

Favoriser la qualité et le bien-être des usagers.

Favoriser l'emploi de modes de déplacement alternatifs à la voiture.

6.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Prescriptions



Tout stationnement de véhicules de toute catégorie étant interdit sur la voie publique, les aires de stationnement doivent être prévues à l'intérieur des parcelles privatives. Une note spécifique, présentée par l'acquéreur, devra justifier les besoins et surfaces réservées pour le stationnement des employés et de la clientèle, mais également celles pour les poids lourds, engins de service, etc.

Les aires de stationnement seront implantées à une distance minimale de 1,5 mètres des façades des bâtis (hors structures type auvent) afin de ménager une circulation piétonne en pieds de bâtiments.

L'intégration paysagère des surfaces de stationnement, notamment vues depuis les espaces publics, devra être travaillée.

Les surfaces de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement : afin de ne pas multiplier les plantations systématiques et régulières, les plantations seront réalisées sous forme d'alternance entre arbres isolés et/ou bosquets plus ou moins denses et variés.

Les places couvertes par des ombrières photovoltaïques ne seront pas comptabilisées pour appliquer ce ratio permettant de déterminer le nombre minimal d'arbres à planter. Pour l'implantation des arbres, une attention particulière sera portée pour éviter les ombrages des végétaux sur les cellules photovoltaïques installées.

Les structures arborées ne devront pas souligner les trames des voies et des places de parkings mais plutôt les circulations piétonnes, les entrées ou, au contraire, s'affranchir des trames viaires en proposant une implantation « aléatoire » des arbres de haute tige, qui rappellera les zones de



boisement naturel ou favorisera un ombrage utile au bioclimatisme des constructions ou au confort des usagers du site.

Recommandations



Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les surfaces réservées au stationnement des véhicules pourront être réalisées avec un revêtement de sol perméable. Les procédés permettant l'infiltration des eaux pluviales sont encouragés.

Pour favoriser l'intégration paysagère, un travail topographique par déblais peut être envisagé pour limiter l'impact visuel des surfaces de stationnement.

L'implantation de bornes de rechargement pour les véhicules électriques pour les salariés et/ou sur les aires de stationnement des visiteurs est recommandée pour toutes les entreprises, y compris celles qui ne sont pas soumises aux obligations réglementaires d'équipement pour la recharge de véhicules électriques.

Il est recommandé de dissocier les aires de stationnement des employés de celles à destination des visiteurs.

L'utilisation d'ombrière de parking photovoltaïque ou végétalisée est fortement recommandée.

6.3 – Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Prescriptions



Dès lors que l'entreprise compte 10 salariés/employés ou plus, une aire de stationnement vélos sera réalisée. Elle devra permettre le stationnement des employés et celui des visiteurs éventuels. Elle sera couverte, sécurisée (par exemple : arceaux, local clos, parcelle close...) et facilement accessible. Cette aire pourra être située à l'intérieur et/ou à l'extérieur des bâtiments.

Un minimum de 3 places de stationnement vélos par entreprise + 1 place par tranche de 10 employés supplémentaire sera respecté. Une possibilité d'extension de cette aire sera préservée afin de permettre son adaptation aux besoins et usages constatés.

Recommandations



Pour les entreprises de moins de 10 salariés, il est recommandé de prévoir également la réalisation d'un espace de stationnement vélos, couvert et sécurisé, à destination des salariés et/ou des visiteurs.

L'utilisation d'ombrière de parking photovoltaïque ou végétalisée est fortement recommandée.

III / Equipements et réseaux

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

● 7.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

- Accès - entrées et sorties de lots

Objectifs



Orienter et limiter le nombre d'accès (entrées et sorties) pour réduire les impacts sur l'aménagement des espaces publics et préserver leur qualité paysagère.

Prescriptions



Aucun accès véhicule ne sera autorisé depuis la RD 31.

Le plan de composition de la ZA ne prévoit pas d'accès figé. **La localisation et les formes des entrées à réaliser devront faire l'objet d'une validation par l'aménageur** qui est chargé de les réaliser sur l'espace public (jusqu'à la limite de propriété).

Les aménagements réalisés sur la parcelle privée au droit des accès aménagés par l'aménageur sur l'espace public devront être cohérents avec l'espace public adjacent : les matériaux choisis devront s'accorder et l'altimétrie des voies réalisées sera calée sur de l'accès public adjacent.

La création d'accès piétons et cycles depuis les voies de circulations douces publiques du parc d'activités est autorisée. Lors de la création de ces accès par ses soins, l'acquéreur prendra soin d'opérer une rupture propre et soignée, d'une largeur maximale de 2 mètres, dans les plantations éventuelles des massifs présents sur les espaces publics ou en préverdissement sur sa parcelle. Les végétaux gênants seront transplantés dans le massif de part et d'autre de l'accès.

L'acquéreur, comme pour ses accès véhicules, veillera à maintenir le libre écoulement des eaux pluviales quand son accès piéton traverse une noue.

Les accès piétons et cycles feront l'objet d'aménagements spécifiques sécurisés. Une signalétique verticale et horizontale appropriée devra être mise en œuvre.

Préalablement à la réalisation des travaux, l'acquéreur devra solliciter l'accord de la Communauté de communes pour la réalisation de cet aménagement.



Recommandations



Afin de répondre aux besoins de fonctionnement des différentes entreprises, il pourra être créé 2 accès différenciés sur la parcelle, pouvant faciliter une circulation en entrée-sortie. Cette organisation sera réfléchi afin de maintenir une cohésion d'aménagement avec les parcelles voisines.

A éviter

La multiplication des accès véhicules (par exemple : deux accès sur une petite parcelle de 30 mètres ou moins de façade).
Les accès piétons non identifiés comme tel

- Voirie

Les règles de la zone 1AUE du PLUI s'appliquent.

- Circulation des véhicules

Objectifs



Intégrer les besoins spécifiques des circulations poids-lourds.

Prescriptions



Les aires de manœuvre ou de retournement des véhicules (y compris véhicules de livraison) seront obligatoirement situées sur les parcelles privées et seront étudiées de manière à ne pas empiéter sur l'espace public.

Les aires de livraison (espaces de chargement / déchargement) seront également situées sur les parcelles privées et étudiées de manière à ne pas empiéter sur l'espace public. Elles seront reportées à l'arrière des constructions (par rapport aux accès), dès lors que la configuration de la parcelle le permet.

Une dérogation à la règle ci-dessus pourra être accordée par l'Aménageur pour les parcelles de moins de 2 500 m². Les véhicules de livraison pourraient alors être autorisés à stationner en bordure de la voie, sur l'espace privé, le temps de charger ou décharger. L'aménageur appréciera le niveau de gêne occasionné par la manœuvre sur l'espace public et la desserte globale du secteur pour accorder ou non ce type de dérogation.

- Circulations douces

Objectifs



Favoriser l'emploi des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Prescriptions



Un cheminement piétonnier sécurisé et dissocié de la circulation des véhicules sera réalisé entre les entrées des entreprises (bâtiments) à leurs aires de stationnement



Les cheminements piétons devront permettre l'accessibilité des PMR (Personnes à Mobilité Réduite) aux espaces accueillant de la clientèle, notamment depuis les aires de stationnement.

Recommandations



Les entreprises sont encouragées à proposer un accompagnement paysager des cheminements doux réalisés.

A éviter

Les cheminements piétons non sécurisés et illisibles

● 7.2 – Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les règles de la zone 1AUE du PLUI s'appliquent.



Article 8 – Desserte par les réseaux

Objectifs



- Limiter l'impact de l'aménagement du parc d'activités sur l'environnement et notamment sur le milieu aquatique.
- Prendre en compte les prescriptions de l'Arrêté préfectoral lié au dossier Loi sur l'eau réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.
- Assurer la protection incendie du site.
- Assurer l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.
- Limiter la consommation d'eau potable.
- Optimiser la gestion des eaux pluviales : réguler les rejets vers le milieu naturel et maîtriser la qualité des eaux rejetées.
- Réduire les surfaces imperméabilisées.

Prescriptions Générales



L'acquéreur devra accepter les servitudes réseaux existantes (cf. section 1) et permettre un accès permanent à ces ouvrages, à l'aménageur et aux exploitants concernés. L'itinéraire de ces ouvrages devra rester libre de toute construction incompatible avec d'éventuelles réparations et/ou programme d'entretien ou de visite (passage de véhicules).

Les réseaux doivent obligatoirement être établis en souterrain.

L'acquéreur devra prendre en compte les altitudes des voiries et ouvrages publics environnants (notamment pour ce qui concerne l'assainissement, l'eau et la voirie) de manière à pouvoir assurer ses raccordements et/ou rejets compatibles avec les niveaux établis pour les espaces communs sans engendrer de dysfonctionnement ou de désordre : mise en charge de réseau gravitaire, déstabilisation des ouvrages publics, etc.



L'acquéreur réalisera ses demandes de branchement réseaux directement auprès des concessionnaires concernés et de façon concomitante. L'aménageur devant piloter et coordonner l'intervention des divers concessionnaires réseaux sur le chantier, l'acquéreur lui adressera une copie de ces demandes de branchement.

A éviter

Les réseaux non souterrains

8.1 – Eau potable – protection incendie

Se référer à l'article 2.5 de la section 2 pour les informations concernant le réseau public réalisé.

L'alimentation en eau potable sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences techniques des services du concessionnaire de réseau.

Le point de raccordement est déterminé sur le plan de composition.

Chaque acquéreur fera sa demande de branchement auprès du concessionnaire. Le concessionnaire fournira et posera :

- le coffret de branchement
- la conduite de branchement
- les raccordements.

Les travaux de génie civil nécessaires pour le raccordement seront réalisés par l'Aménageur, la Communauté de communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher

Le projet sera soumis pour validation à la Communauté de communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher qui coordonnera la réalisation des travaux avec le branchement des autres réseaux.

Prescriptions – Distribution d'eau potable



L'acquéreur fournira à l'aménageur une note technique précisant quels sont les dispositifs qu'il compte mettre en œuvre pour économiser l'eau potable.

Prescriptions – Protection incendie



En fonction de l'activité et de la composition des bâtis, l'acquéreur étudiera le complément éventuel de sa défense incendie pour être en conformité avec la réglementation en vigueur et les demandes ou recommandations éventuelles du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Les réseaux, réservoirs, bornes et autres équipements incendie complémentaires exigés par le SDIS seront à la charge de l'acquéreur.

La défense contre l'incendie devra être étudiée pour chaque bâtiment à construire dans le cadre de la demande de permis de construire au regard de sa superficie et des risques générés.

Les ouvrages complémentaires de défense incendie (bâches à incendie par exemple) feront l'objet d'une intégration paysagère limitant leur impact sur les vues depuis les espaces publics de la zone d'activités.

Les aménagements permettront la rétention des eaux d'extinction d'incendie sur la parcelle afin de prévenir les éventuelles pollutions accidentelles.

L'acquéreur fournira à l'aménageur une note technique qui décrira les ouvrages mis en œuvre pour sa défense incendie ainsi que les aménagements prévus pour la rétention des eaux d'extinction d'incendie.

Recommandations



Hormis les points de distribution d'eau où des contraintes techniques s'appliquent du fait des activités de l'entreprise, les systèmes d'économie d'eau sont recommandés dans les bâtiments. Il s'agit par exemple de chasse d'eau double-flux, réducteurs de pression, hydromousseurs, mitigeurs mécaniques avec butée de limitation de débit, etc.

La mise en œuvre de compteurs assurant la détection des fuites, l'entretien régulier, le suivi des consommations sont également conseillés.

Il est également recommandé de réaliser un système de collecte des eaux de pluie pour limiter l'utilisation d'eau potable, notamment pour l'usage des WC et l'arrosage des espaces verts par exemple.

Il est également conseillé de combiner les systèmes de récupération des eaux pluviales avec les systèmes de gestion incendie, d'arrosage et le cas échéant, des toilettes (sous réserves réglementaires).

En cas de création d'une aire de lavage de véhicules, il est également recommandé de recycler les eaux de lavage.

8.2 – Assainissement – eaux usées

Se référer à l'article 2.4 de la section 2 pour les informations concernant le réseau public réalisé.

Prescriptions



Dans le cas où le lavage des véhicules se ferait à l'intérieur de la parcelle, l'entreprise devra disposer d'une aire spécifique (étanche) qui permettra le rejet de l'eau polluée, après traitement, dans le réseau d'eaux pluviales.



Les raccordements sur le réseau public se feront au fil d'eau de la ou des boîtes de branchement positionnées en limite de parcelle (sur l'espace public). Les emplacements portés aux plans des terrains cédés sont donnés à titre définitif, ils ne pourront pas être déplacés.

Dans le cas où le lot regrouperait plusieurs activités et/ou des eaux produites de nature très différentes (dites industrielles), une note de présentation technique sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme. Elle présentera le dimensionnement des ouvrages de traitements et de collecte, avec plan de principe, types d'ouvrages et altimétrie des écoulements.

Un cahier d'entretien des ouvrages devra être tenu et mis à disposition du service gestionnaire du réseau en cas de contrôle.

Les eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques seront obligatoirement raccordées au réseau public gravitaire via la ou les boîtes de raccordement situées en limite de parcelle.

Le rejet des eaux domestiques devra respecter les normes en vigueur.

Les eaux industrielles

Les eaux usées industrielles devront être traitées et gérées à la parcelle, néanmoins le cas échéant, une autorisation pourra être délivrée par la maîtrise d'ouvrage pour raccordement sur le réseau public eaux usées ou eaux pluviales. Le cas serait alors étudié de façon spécifique dans le cadre d'une convention de rejet établie avec le service assainissement. Les eaux devront être rejetées à une température située entre 1 et 30° C, et elles devront être neutres.

Les eaux devront être préalablement décantées, déshuilées et leur bon état devra être vérifié avant rejet (respect des normes pollutions).

A éviter

Les rejets d'eaux industrielles non prétraitées dans le réseau d'assainissement.

8.3 – Eaux pluviales

Se référer à l'article 2.3 de la section 2 pour les informations concernant le réseau public réalisé.



Prescriptions



Sur les parcelles privées, les eaux de ruissellement seront gérées à la parcelle.

Les rejets d'eaux usées ou polluées dans le réseau pluvial sont interdits sauf cas spécifiques (eaux industrielles traitées soumises à autorisation).

L'entreposage de terre, de pulvérulents ou de matières dangereuses à proximité du réseau pluvial est interdit. L'usage de produits phytosanitaires au droit ou à proximité des réseaux et ouvrages pluviaux est interdit.

L'entreposage de matières dangereuses sera obligatoirement réalisé sur des bacs de rétention de volume égal ou supérieur au volume stocké.

Traitement quantitatif

Les systèmes de récupération d'eaux pluviales sont autorisés.

Les eaux pluviales des lots seront gérées sur la parcelle privée par rétention et/ ou infiltration, avec un rejet maximum autorisé vers le réseau public régulé à 2,5l/s/ha (débit de fuite). Ces ouvrages seront visitables et hydrocurables. Les eaux pluviales régulées seront rejetées dans la boîte de branchement mise en attente en limite de la parcelle côté espace public.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur une période de retour de 30 ans. Le dimensionnement devra être réalisé à l'aide des données pluviométriques locales (méthode des pluies).

Préalablement à la réalisation des ouvrages d'infiltration, les acquéreurs réaliseront une étude de perméabilité (essais d'infiltration) au droit des futurs ouvrages afin de déterminer l'aptitude des sols à infiltrer les eaux pluviales et d'en adapter le dimensionnement.

L'infiltration des eaux pluviales, notamment des eaux de toitures (si non récupérées) sera la méthode à privilégier de prime abord, notamment quand la perméabilité des sols est supérieure à 15 mm/H.

~~Dans le cas de bassins aériens (rétention et/ou infiltration), les ouvrages réalisés seront végétalisés, ouverts (sans clôtures) et accessibles : talus avec une pente de 1 pour 6 au maximum, profondeur maximale de 1,20 mètre.~~



Dans le cas de bassins aériens (rétention et/ou infiltration), les ouvrages réalisés seront végétalisés et accessibles : talus avec une pente de 1 pour 6 au maximum, profondeur maximale de 4 mètres.

Dans le cas de surfaces parcellaires réduites (inférieures à 2 500 m²) les ouvrages de rétention pourront être mutualisés à l'échelle d'un regroupement de parcelles ou îlot. Les demandes d'urbanisme et les travaux devront être réalisés de manière concomitante.

Traitement qualitatif

~~En fonction de la nature de l'activité et de la surface dévolue aux voiries et stationnements, des équipements spécifiques seront mis en place pour assurer le traitement des eaux de ruissellement :~~

- ~~— Débourbeurs et séparateurs à hydrocarbures de classe I avec détecteur de niveau de boues, système d'alarme et obturateur automatique exigés pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 1000 m².~~
- ~~— Dans tous les autres cas, a minima des cloisons siphoides avec dégrilleur, vanne de confinement des pollutions et volume de décantation de 1 m³.~~

En fonction de la nature de l'activité et de la surface dévolue aux voiries et stationnements, des équipements spécifiques seront mis en place pour assurer le traitement des eaux de ruissellement :

- Débourbeurs et séparateurs à hydrocarbures de classe I avec détecteur de niveau de boues, système d'alarme et obturateur automatique
- OU
- a minima des cloisons siphoides avec dégrilleur, vanne de confinement des pollutions et volume de décantation de 1 m³.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC et répondre aux besoins spécifiques de l'activité présente sur le terrain (ICPE...etc).

Modalités de maintenance et d'entretien :

L'acquéreur assurera la maintenance des ouvrages en bon état de fonctionnement permanent, l'entretien régulier des ouvrages et la prévention des pollutions.

Un cahier d'entretien des ouvrages devra être tenu et mis à la disposition du gestionnaire du réseau en cas de contrôle.



A éviter

Les bassins de rétention trop profonds, difficiles d'entretien, non paysagers, clôturés ou non valorisables pour un autre usage (hors temps de pluie).

Recommandations



Privilégier la récupération ou l'infiltration pour les eaux de toitures.

Si la capacité des sols ne permet pas l'infiltration (inférieure à 15 mm/H), possibilité de rejeter les eaux pluviales vers le réseau public, dans la limite du débit régulé indiqué par l'Aménageur.

Le stockage des eaux pluviales est également recommandé pour réemploi des eaux, notamment pour l'arrosage et l'entretien des espaces extérieurs de la parcelle.

Les bâtiments devront contribuer à la capacité de rétention de la parcelle : toitures végétalisées, récupération des eaux pluviales pour alimentation des WC, arrosage, nettoyage...

Il est recommandé de sélectionner des revêtements perméables pour les parcs de stationnement de véhicules légers (ex. : mélange terre/pierre enherbé, bande de roulement, surface minimale perméable...), afin de réduire les coûts d'investissement du traitement des eaux de ruissellement.

Des espaces vierges de tout aménagement peuvent être conservés et participer ainsi au traitement « naturel » des eaux pluviales (décantation, épuration, infiltration).

Limiter les surfaces imperméables aux surfaces (autres que les bâtis) ayant des contraintes d'usage conséquentes (aire de manœuvre poids lourds, pollutions potentielles à gérer...).

Pour l'infiltration des eaux pluviales, le bassin de type sec perméable est à privilégier. Il est également possible d'opter pour des ouvrages linéaires de type noue. Les bassins et noues réalisés seront végétalisés.



Dans le cas où le bassin serait mis en œuvre, il est recommandé d'opter pour des aménagements permettant la valorisation du bassin réalisé (accessibilité, biodiversité, intégration paysagère...) : berges en pentes douces respectant le modelé naturel du terrain, implantation de plantes hélophytes locales, absence de bâches plastiques, absence de clôtures...

● 8.4 – Téléphone – Fibre optique

Se référer à l'article 2.8 de la section 2 pour les informations concernant le réseau public réalisé.

L'alimentation téléphone et fibre sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences techniques des services du concessionnaire de réseau.

Le point de raccordement est déterminé sur le plan de composition.

Chaque acquéreur fera sa demande de branchement auprès de l'opérateur de téléphonie. Celui-ci fournira et posera :

- le câblage réseaux souples
- et les raccordements.

Les travaux de terrassements, de fourniture et pose de fourreaux complémentaires, ouvrage d'accès et chambre (à l'intérieur immédiat de la parcelle), seront réalisés par l'Aménageur (Communauté de communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher).

● 8.5 – Electricité

Se référer à l'article 2.6 de la section 2 pour les informations concernant le réseau public réalisé.

L'alimentation électrique basse tension sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences techniques des services du concessionnaire de réseau. Le point de raccordement est déterminé sur le plan de composition.

Selon les cas de figure, l'alimentation électrique se fera soit directement depuis un coffret réseau, soit depuis un coffret de branchement (différents selon les lots) :

- Les coffrets réseau sont posés par le concessionnaire pendant les travaux d'aménagement de la ZAC. Ils ne seront pas déplacés.
- Les coffrets de branchement seront fournis et posés par le concessionnaire ENEDIS suite à la demande de l'acquéreur. La pose se fera à l'emplacement prédéfini des fourreaux implantés



pendant les travaux de la ZAC. Selon les cas, il sera possible de les déplacer de quelques mètres, sous réserve de l'accord de l'Aménageur et du concessionnaire (avis technique selon accotements des voies présents).

Les travaux de génie civil nécessaires seront réalisés par l'Aménageur (Communauté de communes « Autour de Chenonceaux »).

Si le projet nécessite une puissance électrique supérieure à la puissance fournie sur sa parcelle, l'acquéreur accomplira les démarches auprès du concessionnaire réseau et supportera les frais correspondants.

🕒 8.6 – GAZ

Sans objet

Communauté de communes « Autour de Chenonceaux » Bléré-Val de Cher

39 rue Gambetta – 37150 BLERE

Tél : 02.47.23.58.63

Email : economie@cc-blere-valdecher.fr

www.cc-autourdechenonceaux.fr



#ccblerevaldecher



#ccbvc_ Autour de Chenonceaux



Communauté de communes
Bléré-Val de Cher



