

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

L'an deux mil dix-neuf, le 4 juillet à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Denis BANDELIER, Martine BENJAMAA, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Jean-Claude BOUROUH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Bernard CERF, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Emmanuelle MARLIN, Didier MATHIEU, Robert NATALE, Jean RACINE, Roger SCHERRER, Jean-Claude TOURNIER, Dominique TRELA, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE **membres titulaires.**

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Anissa BRIKH, Jacques DEAS, Christine DEL PIE, Gérard FESSELET, Joseph FLEURY, Sophie GUYON, André HELLE, Marie-Lise LHOMET, Bernard LIAIS, Cédric PERRIN, Emmanuelle PY, Frédéric ROUSSE, Pierre OSER.

Avaient donné pouvoir : Messieurs Gérard FESSELET à Jean Louis HOTTLET, André HELLE à Robert NATALE, Bernard LIAIS à Jean Claude TOURNIER, Pierre OSER à Jacques ALEXANDRE.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 27 juin	Le 27 juin	En exercice	41
		Présents	28
		Votants	32

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Pierre VALLAT est désigné.

2019-05-23 Vente de foncier ZAC du Technoparc à Delle-Dérogation au cahier des charges de cession des terrains Projet Hurban Développement (Anciennement SOPIC Nord)
Rapporteur : Christian RAYOT

Vu la délibération n° 2017-05-11B du 27 juin 2017,

Par délibération n° 2017-05-11B, le Conseil Communautaire a approuvé la passation d'un accord cadre entre la Communauté de Communes, la SODEB et la société HURBAN DEVELOPPEMENT (anciennement SOPIC NORD) qui souhaite implanter une aire de service autoroutière et frontalière sur l'ensemble des terrains restant disponibles sur la zone du Technoparc, à l'ouest de la RN1019, soit une surface d'environ trois hectares.

Au terme de l'accord cadre ratifié en date du 30 juin 2017, il a été convenu de signer une promesse de vente à double détente à compter de l'approbation du plan d'aménagement (engagement

2019-05-23 Vente de foncier ZAC du Technoparc à Delle-Dérogation au cahier des charges de cession des terrains Projet Hurban Développement (Anciennement Sopic Nord)

unilatéral pendant dix huit mois pour se transformer pendant dix-huit mois en engagement synallagmatique, à compter de la levée d'option).

Dans le cadre de la rédaction de cette promesse et afin de s'adapter au mieux à l'accord-cadre et à la réalisation de ce projet, il convient de déroger aux conditions du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) de la ZAC du Technoparc à savoir :

• **L'article 4 actuel - titre I du CCCT « délais d'exécution » stipule :**

« 2°) L'Acquéreur s'engage à déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **trois mois** à compter de la signature du compromis de vente ou à défaut de l'acte authentique. En cas de réalisation par tranches, le permis de construire sera déposé pour l'ensemble du programme.

3°) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **trois mois** à compter de la délivrance du permis de construire.

4°) Avoir réalisé les constructions dans un délai de **vingt-quatre mois** à compter de la délivrance du permis de construire, l'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la SEM. »

Il convient d'y déroger et d'autoriser ce qui suit :

- A déposer sa demande de permis dans un délai de **six mois à compter de la levée d'option**,
- A entreprendre les travaux de construction dans un délai de **vingt-quatre mois à compter de l'obtention du permis de construire définitif**,
- A avoir réalisé les constructions dans un délai de **quarante-huit (48) mois à compter de la délivrance du permis de construire définitif**, l'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la SEM.

• **L'article 7 actuel titre I du CCCT : « vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués » doit être complété :**

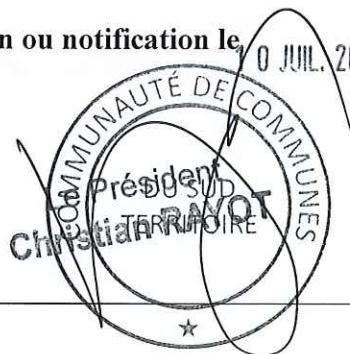

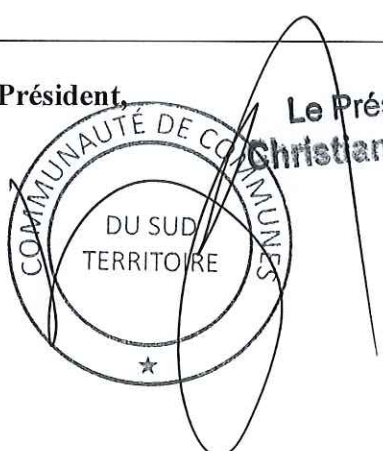

Il convient d'y ajouter :

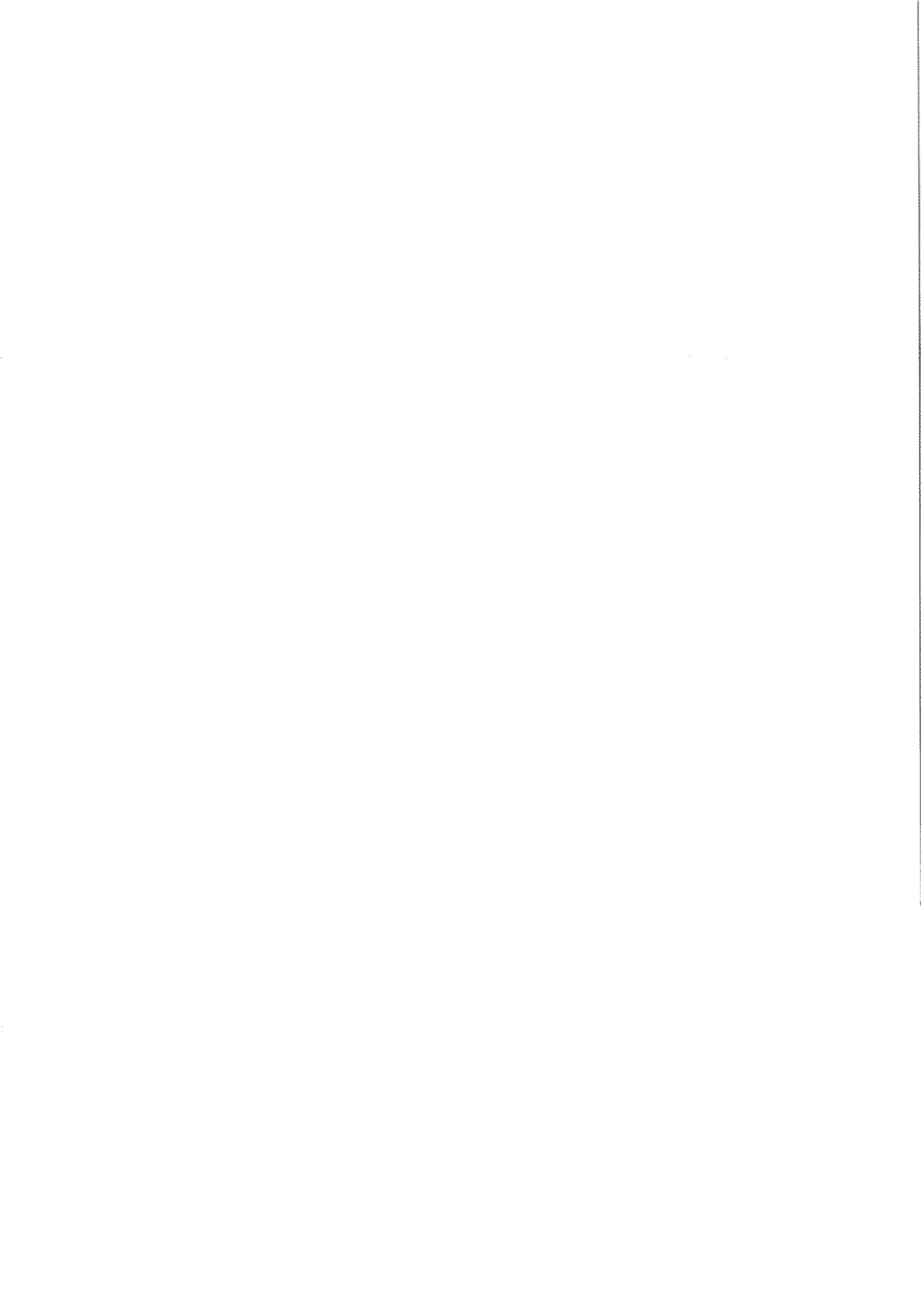
L'acquéreur aura le droit de consentir un bail à construction.

Le Conseil Communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents, décide :

- De valider, dans le cadre du projet HURBAN DEVELOPPEMENT et telle qu'exposée ci-dessus, les dérogations aux articles 4 et 7 du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC du Technoparc à Delle,
- D'annexer la présente délibération aux différents actes de cession entre la CCST et HURBAN DEVELOPPEMENT,
- D'autoriser le Président à signer tout document relatif à cette prise de décision.

Annexe : Cahier des Charges de Cession des terrains – ZAC du Technoparc à Delle

<p>Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.</p> <p>Et publication ou notification le 0 JUIL. 2019</p> <p>Le Président,</p>  	<p>Le Président,</p>   <p>Le Président Christian RAYOT</p>
---	--





Envoyé en préfecture le 10/07/2019

Reçu en préfecture le 10/07/2019

Affiché le

Reçu
Le Trait

ID : 090-249000241-20190704-2019_05_23-DE

ZAC TECHNOPARC à DELLE

**Cahier des Charges de Cession des Terrains
(CCCT)
situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC**

SOMMAIRE

		<u>PAGES</u>
PREAMBULE		
Article 1 -	Dispositions générales	4
Article 2 -	Division des terrains	5
TITRE I		
Article 3 -	Objet de la mission	5
Article 4 -	Délais d'exécution	5
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	6
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	6
Article 7 -	Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	8
Article 8 -	Nullité	9
TITRE II		
Article 9 -	P.L.U	9
CHAPITRE I -	Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics	9
Article 10 -	Obligations de l'aménageur	9
Article 11 -	Voies, places et espaces libres publics	10
	10.1 Utilisation	10
	10.2 Entretien	10
CHAPITRE II -	Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail	11
Article 12 -	Etablissement du Projet	11
Article 13 -	Bornage ; clôtures	12
Article 14 -	Desserte des terrains cédés	12
Article 15 -	Branchements et canalisations	13

PAGES

Article 16 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur	15
--------------	--	----

TITRE III
Règles et servitudes d'intérêt général

Article 17 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 11	16
Article 18 -	Usage des espaces libres ; servitudes	16
Article 19 -	Servitudes	16
Article 20 -	Tenue générale	17
Article 21 -	Assurances	17
Article 22 -	Modifications du cahier des charges	17
Article 23 -	Litiges ; subrogation	17

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Aux termes de l'avenant n°4 au traité de concession du 8 juillet 1993, la Communauté de Communes du Sud Territoire se substitue au Syndicat Mixte de Gestion et d'Aménagement de la Zone Multisite pour la réalisation et la gestion de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Technoparc de DELLE (anciennement ZAC de la Queue au Loup)

Conformément aux dispositions de l'article 14 III de la convention publique d'aménagement, lequel est conforme au modèle type approuvé par le décret du 18 Février 1977, la SODEB a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de ladite Z.A.C.

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret du Conseil d'Etat en application de l'article 43 de l'ordonnance n°58-997 du 23 octobre 1958.
- Le titre II définit les droits et obligations de la Société d'Economie Mixte (SEM) et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs en sus des dispositions adoptées dans le PLU.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SEM. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plain droit à la SEM dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

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

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la convention publique d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEM en accord avec le concédant (CCST). Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SEM entend diviser et céder les terrains de la ZAC du Technoparc de DELLE dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L' AMENAGEUR

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

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2 du code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA MISSION

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

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher se rapportant à chacune des parcelles dont la construction est autorisée est fixée à : 20 000 m² maximum et en tout hypothèse, elle ne pourra pas excéder trois fois la surface de la parcelle cédée.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1) commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui cédé ou loué et à communiquer à la SEM son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

2) déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à compter de la signature du compromis de vente ou à défaut de l'acte authentique. En cas de réalisation par tranches, le permis de construire sera déposé pour l'ensemble du programme.

3) entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

4) avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire, l'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la SEM.

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 le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Des délais d'exécutions différents pourront exceptionnellement être appliqués. Cette dérogation au cahier des charges de cession de terrains nécessite toute fois l'acceptation de la SEM et de la collectivité et la ratification de cette décision pour le conseil communautaire.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

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

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEM le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais aux alinéas 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui prévu à l'alinéa 4°.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEM aura droit à une indemnisation dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxe par jour de retard avec maximum de 10/100.

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

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la SEM, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la CCST, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SEM, établi de façon forfaitaire à 10 % du prix total de cession hors taxe. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de résolution.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus-value et/ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEM étant l'Administration des Domaines, ou en cas d'impossibilité de celle-ci, un expert désigné par les soins de la SEM, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

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

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

3. Résolution de l'acte de location

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

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-1 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 7 - VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEM, au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

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

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de cession de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, à un acquéreur désigné ou agréé par la SEM, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEM.

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

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

Toute fois, le constructeur, après réalisation de la première tranche de travaux, lorsque plusieurs tranches sont prévues, pourra vendre la partie des terrains prévues non utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé la SEM pendant la durée de la concession, ou la CCST après expiration de la concession

au moins 6 mois à l'avance. La SEM ou la CCST, selon le cas, pourra exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

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

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

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ou tous autres, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le présent titre seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

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

TITRE II

DROITS et OBLIGATIONS de la SEM et de la l'ACQUEREUR

ARTICLE 9 -- PLAN LOCAL D'URBANISME -- Zone UE

L'acquéreur et la SEM s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ces documents constitutifs (règlements, servitudes, plan,...etc..) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Toutefois, dans ce cadre, des clauses particulières propres à la réalisation des constructions pourront être annexées au présent cahier des charges. Dans ce cas, l'acquéreur et la SEM seront tenus de s'y conformer.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et ce PLU est joint en annexe 1 au présent cahier des charges, à titre d'information.

En aucun cas, la responsabilité de la SEM ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

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

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE LA SEM

La SEM exécutera, en accord avec le concédant et l'autorité de tutelle, conformément au PLU, au dossier de réalisation et leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires ou à une association syndicale.

Les limites des prestations dues à ce titre par la société, sont définies dans l'annexe 2 « Programme des prestations techniques ».

ARTICLE 11 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

11.1 Utilisation :

Jusqu'à leur remise à la CCST, la SEM pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

Les acquéreurs ne devront faire sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, décharge, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire sauf dérogation exceptionnelle de la SEM ou de la CCST.

11.2 Entretien :

Jusqu'à leur remise à la CCST, chaque acquéreur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... etc, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts qui y affèrent.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les constructeurs ou les entreprises travaillant pour eux ne font pas partie des dépenses visées au paragraphe ci-dessus. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 15 ci-après.

CHAPITRE II

TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 12 – ETABLISSEMENT DES PROJETS

L'acquéreur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du P.L.U dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le P.L.U est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité la SEM ne pourra être engagée en raison des dispositions du P.L.U ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

L'acquéreur devra établir ses projets en conformité avec l'annexe 2 – conduite des études et des travaux.

Il devra communiquer à la SEM le dossier complet de demande d'autorisation de construire, ainsi que les projets concernant ses réseaux, ses voiries de desserte et ses espaces libres, avec indication des arbres existants conservés et supprimés, un mois avant le dépôt de permis de construire, pour la SEM puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge. Aucune construction ne sera entreprise sans cet accord préalable.

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

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

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

L'acquéreur devra présenter à la SEM son projet de clôture et son projet de coloration de façade avant tout commencement des travaux.

Les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qui s'imposent aux constructeurs sont définies dans le P.L.U.

ARTICLE 13 - BORNAGE ; CLOTURES

La SEM 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. La SEM procédera préalablement à l'acte authentique au bornage des terrains cédés.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de cette opération, les frais en résultant restant à sa charge.

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par la CCST ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin 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.

ARTICLE 14 - DESSERTÉ DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans l'annexe 2 « Programme des prescriptions techniques » ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant et reprises au P.L.U.

Etant noté que les prescriptions techniques du présent CCCT, ne pourront pas être plus restrictives que celles indiquées dans le PLU en vigueur. Il en est de même pour les prescriptions de toute nature que ce soit.

La SEM s'engage à exécuter tous les travaux de viabilité 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 PLU et que les abords des constructions, nécessaire à la réalisation de ces travaux soient libérés par l'acquéreur au moins trois mois avant la réception des bâtiments.

La voirie définitive et les aménagements des espaces non clos seront exécutés dans le délai d'un an après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque les constructions feront l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranche, le délai d'un an s'appliquera aux bâtiments prévus par la tranche considérée.

En cas d'inexécution, par la SEM, des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'acquéreur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la SEM une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEM.

ARTICLE 15 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise éventuelle des ouvrages par la CCST aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, ... etc, établis par l'aménageur, et conformément aux avants-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou privés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

a) Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité des dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance, et de celles fixées dans le cahier des prescriptions techniques particulières.

b) Branchements aux collecteurs d'égout

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

Le constructeur soumettra à la SEM les plans de ces dispositions de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La SEM donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires à l'appui des services instructions compétents. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

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

c) Branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la SEM, frais comprenant notamment la fourniture et pose de boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison privé (Puissance supérieure à 250 kVA) à édifier en bordure des voies de dessertes ou à l'intérieur du bâtiment de l'acquéreur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur pour la mise en place du poste de transformation privé.

Lorsque les postes de transformation ENEDIS public seront prévus sur leur parcelle, les acquéreurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux « adhoc » répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par la SEM.

d) gaz

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévus par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux ad-hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEM tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

e) Télécommunication

L'aménageur a réalisé jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure de télécommunication composée de 7 fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts ;

Il appartient au constructeur de poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble.

ARTICLE 16 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur devra respecter ou faire respecter les prescriptions définies en annexe 2 -- Conduite des études et chantiers. Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEM.

Aucun arbre existant ne sera abattu sans l'accord de la SEM.

L'acquéreur 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. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans le mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas dû être déterminé, le montant de la répartition sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m2 de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11

Chaque acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un très bon état d'entretien et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

ARTICLE 18 - ESPACES LIBRES NON PRIVATIFS

Les espaces libres non privatifs seront remis à la collectivité qui les inclura dans son domaine et comme tels aura à sa charge leur entretien.

ARTICLE 19 - SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnité toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, France Telecom, éclairage public, chauffage urbain, égoût,.....etc. Telles qu'elles sont réalisées par la SEM, la Commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

La SEM, pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions, dans le respect des règles en vigueur et en accord avec le concédant, et seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

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

ARTICLE 22 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, 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 m² de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire conformément à la surface en m² définie à l'article 3 du titre I.

ARTICLE 23 -LITIGES ; SUBROGATION

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

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

Lu et approuvé
A _____, le

Le Président de la Communauté
de Communes
du Sud Territoire

Lu et approuvé
A _____, le

Le Président de la SODEB (SEM)

Annexes :

- annexe 1 : cahier des limites de prestations générales
- annexe 2 : conduite des travaux

Envoyé en préfecture le 10/07/2019

Reçu en préfecture le 10/07/2019

Affiché le



ID : 090-249000241-20190704-2019_05_23-DE