

PUBLIE LE

29 DEC. 2014

DU CONSEIL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

SÉANCE DU 16 DÉCEMBRE 2014 À 18 HEURES 30

N° 7 - 209 / 2014 : ZAC ECO²RIEUMAS : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE
CESSIONS DE TERRAINS

L'An Deux Mille Quatorze, le 16 décembre 2014

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le
mardi 16 décembre 2014 à 18 heures 30 en séance publique, sur convocation de monsieur
Philippe BONNECARRÈRE, président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : monsieur Philippe BONNECARRÈRE

Secrétaire : madame Anne-Marie ROSÉ

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL (pouvoir de
Gisèle DEDIEU), Michel FRANQUES, Muriel ROQUES-ÉTIENNE, Philippe BONNECARRÈRE,
Claude LECOMTE (pouvoir de Marie-Louise AT), Bruno LAILHEUGUE, Steve JACKSON
(pouvoir de Jean-Michel BOUAT), Patrick BÉTEILLE (pouvoir de Naïma MARENGO), Michèle
BARRAU-SARTRES (pouvoir de Frédéric ESQUEVIN), France GERBAL-MÉDALLE, Enrico
SPATARO, Odile LACAZE (pouvoir de Sylvie BASCOUL-VIALARD), Élodie NADJAR (pouvoir
de Patrice BEDIER), Fabien LACOSTE, Dominique MAS, Frédéric CABROLIER, Pierre DOAT,
Najat DELPEYRAT, Sarah LAURENS, Éric GUILLAUMIN, Robert GAUTHIER, Delphine
DESHAIES-GALINIÉ, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, Francis SALABERT,
Emmanuelle PIERRY, Claude JULIEN, Gérard POJJADE, Anne-Marie ROSÉ, Thierry MALLÉ,
Thierry DUFOUR, Hélène MALAQUIN, Michel TRÉBOSC, Jean-Paul RAYNAUD (pouvoir de
Michel MARTY), Delphine MAILLET-RIGOLET, Céline TAFELSKI, Stéphane BARDY, Jean-
François ROCHEDREUX, Robert AZAÏS.

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, Messieurs, Philippe GRANIER,
Jacques ROUSSEL, Marie-Claude VABRE, Philippe MARAVAL, Rino GATEFIN, Agnès BRU,
Yves CHAPRON.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Gisèle DEDIEU (pouvoir à Stéphanie
GUIRAUD-CHAUMEIL) Naïma MARENGO (pouvoir à Patrick BÉTEILLE), Sylvie BASCOUL-
VIALARD (pouvoir à France GERBAL-MÉDALLE), Jean-Michel BOUAT (pouvoir à Steeve
JACKSON), Geneviève PÉREZ (pouvoir à Michel FRANQUES), Marie-Louise AT (pouvoir à
Claude LECOMTE), Frédéric ESQUEVIN (pouvoir à Michèle BARRAU-SARTRES), Patrice
BEDIER (pouvoir à Elodie NADJAR), Pascal PRAGNÈRE, Jacques ROYER, Michel MARTY
(pouvoir à Jean-Paul RAYNAUD), Blandine THUEL.

Membres suppléants : Madame, Messieurs, Marie-Claire MALROUX, Françoise FEUGEAS,
Christian LAFON, Thierry LAFUENTE.

Présents : 46

Votants : 47

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 16 DÉCEMBRE 2014

N° 7 – 209 / 2014 : ZAC ECO²RIEUMAS : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAINS

Pilote : développement économique

Autres services concernés : Direction générale des services - Finances et budget - Service Juridique
Mission Territoire d'agglomération

Monsieur Robert GAUTHIER, rapporteur,

La communauté d'agglomération de l'Albigeois aménage la ZAC ECO²RIEUMAS sur la commune de Marssac sur Tarn. La première phase de réalisation de cette zone d'activités, globalement aménagée en profondeur par rapport à l'autoroute, est opérationnelle à compter depuis le mois de novembre. Le lancement de sa commercialisation va notamment permettre de prendre le relais de la ZAC Albipôle, qui a une vocation similaire, et approche de la saturation.

Le service Développement Économique Enseignement Supérieur et Recherche (DESR) a été contacté par plusieurs prospects qui auraient vocation à s'installer sur cette nouvelle zone.

Des négociations sont en cours avec 6 chefs d'entreprises qui ont manifesté un intérêt potentiel pour la zone. Deux d'entre eux ont souhaité prendre connaissance du cahier des charges de cession de terrains (CCCT) associé à cette ZAC. Ce document a pour vocation de garantir la qualité architecturale et environnementale et viendra compléter le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Deux zonages définis par le PLU de Marssac sur Tarn sont applicables à la ZAC Rieumas :

- AUZ dont la vocation est de recevoir des activités industrielles, artisanales et de bureaux sur des grands lots ;
- AUZa pour les activités ne nécessitant que des petits lots.

Le projet qui vous est soumis liera l'ensemble des futures entreprises à cette ZAC, garantissant à cette dernière la qualité et le respect de la vocation que vous avez souhaités.

Je vous précise que les activités commerciales sont exclues de cette ZAC.

Le CCCT ci-après annexé est composé de 3 parties :

- la première est centrée sur les engagements du constructeur vis-à-vis de son projet (planning de la construction avec un maximum de 30 mois, modalités de résolution de la vente en cas de non-respect des délais, modalités pour la revente ou la location)
- La deuxième définit les droits et obligations des parties avec la répartition des parties publiques et privées et leur entretien. Elle précise entre autres la répartition financière des clôtures mitoyennes. Afin de s'assurer de la qualité des bâtiments qui seront construits, il est stipulé (art 18) que les projets se feront en étroite concertation avec l'aménageur (l'agglomération et la mairie de Marssac sur Tarn). La compatibilité des équipements réalisés avec le projet sera vérifiée. De même, le respect de la charte « chantier vert » sera imposé.
- La troisième partie précise les règles et servitudes. Il est noté entre autres que chaque constructeur devra entretenir ses espaces privatifs. L'agglomération assurera l'entretien des espaces communs (Bassin de rétention, bois, etc.). Il est prévu d'interdire toute enseigne lumineuse ainsi que les panneaux publicitaires.

Enfin, l'agglomération fera respecter ce cahier des charges en cas de litige entre constructeurs intervenant après la vente.

Cette 3^{ème} partie s'impose à tous les constructeurs ainsi qu'à tous les utilisateurs de terrains ou bâtiments situés dans le périmètre de la ZAC ECO²RIEUMAS.

Des annexes spécifiques à chaque lot vendu viendront compléter ce cahier (Fiche technique du lot, Charte chantier vert, Plan programme général des travaux, Plan de composition de la première tranche, Planning prévisionnel de la construction et/ou du projet, Plan de bornage, etc.).

Ce CCCT sera complété lors de chaque cession et fera partie intégrante de l'acte de vente.

Je vous propose d'approuver le cahier des charges de cession de terrains type pour la ZAC ECO²RIEUMAS.

Le conseil de communauté d'agglomération de l'Albigeois

VU le code général des collectivités territoriales,

VU les délibérations 4-50-2005, 2-115-2012, 6-105-2014 portant respectivement sur la déclaration d'intérêt communautaire, l'approbation du dossier de réalisation et la cession du foncier,

VU l'avis du bureau communautaire en date du 2 décembre 2014,

CONSIDÉRANT l'intérêt, au regard de sa compétence développement économique et création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire, de pouvoir offrir du foncier aux entreprises ,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

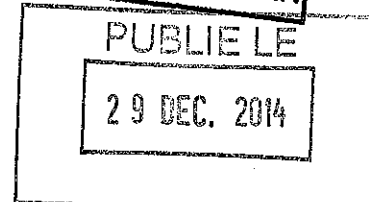
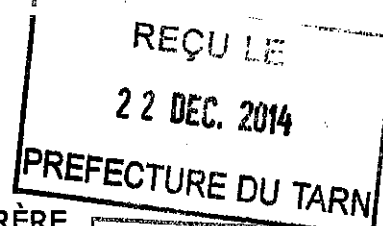
APPROUVE le cahier des charges de cession de terrains type pour la ZAC ECO²RIEUMAS.

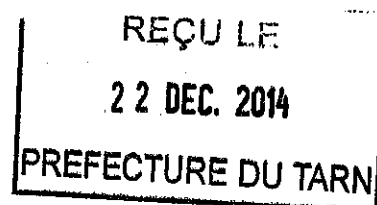
AUTORISE monsieur le président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois ou le vice-président délégué au développement économique à accomplir toutes les formalités nécessaires et à signer les actes notariés, dès après les mesures de publicité légales de la délibération.

Pour extrait conforme,
Fait le 16 décembre 2014,

Le président,

Philippe BONNECARRÈRE





Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

ZAC ECO²RIEUMAS

CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DES TERRAINS

<u>PREAMBULE</u>	5
<i>ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</i>	5
<i>ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS</i>	6
<u>TITRE I : BUTS DE LA CESSION - ENGAGEMENTS DU CONSTRUCTEUR SUR LA REALISATION</u>	7
<i>ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION</i>	7
<i>ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION</i>	7
<i>ARTICLE 5 - PROLONGATION DES DELAIS EN CAS DE FORCE MAJEURE</i>	8
<i>ARTICLE 6 - VENTE DES TERRAINS</i>	8
<i>ARTICLE 7 - SANCTIONS À L'EGARD DU CONSTRUCTEUR</i>	9
<i>ARTICLE 8 - REVENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES</i>	10
<i>ARTICLE 9 - NULLITE</i>	10
<i>ARTICLE 10 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX</i>	11
<u>TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DU CONSTRUCTEUR POUR L'AMENAGEMENT DES TERRAINS</u>	11
<i>CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS</i>	11
<i>ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR : NATURE ET DELAIS DES AMENAGEMENTS</i>	11
<i>ARTICLE 12 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES RESEAUX, VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES</i>	11
<i>CHAPITRE II - TERRAINS VENDUS OU LOUES</i>	13
<i>ARTICLE 13 - ARCHITECTURE ET URBANISME</i>	13
<i>ARTICLE 14 - BORNAGE - CLOTURES</i>	13
<i>ARTICLE 15 - AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES TERRAINS VENDUS OU LOUES</i>	13
<i>ARTICLE 16 - SANCTIONS À L'EGARD DE L'AMENAGEUR</i>	13
<i>ARTICLE 17- BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS</i>	13
<i>ARTICLE 18 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES ETUDES</i>	14
<i>ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR</i>	14
<u>TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL</u>	15
<i>ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES</i>	15
<i>ARTICLE 21 - SERVITUDES</i>	16
<i>ARTICLE 22 - TENUE GENERALE</i>	16
<i>ARTICLE 23 - ASSURANCES</i>	16
<i>ARTICLE 24 - LITIGES, SUBROGATION</i>	16
<u>ANNEXES</u>	17

PREAMBULE

Le présent cahier des charges est dressé conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme qui stipule que :

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 hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

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

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone.

La zone d'aménagement concerté de Rieumas dénommée ECO²RIEUMAS, a été créée et aménagée par la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Est désigné sous le vocable de « Constructeur » tout assujetti au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

Est désigné sous le vocable « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2008, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a créé la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

L'aménagement, la gestion et l'entretien de la zone d'activités intercommunale, dénommée ECO²RIEUMAS, sont portés par la communauté d'agglomération de l'Albigeois dans le cadre de sa compétence « **Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire** ». L'Agglomération en tant que maître d'ouvrage, ci-après désigné "l'AMENAGEUR", a réalisé cette ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) en régie directe. Le périmètre de la ZAC est soumis au PLU de la commune de Marssac. Par délibération en date du 2 mars 2012, le Conseil Municipal de Marssac sur Tarn a donné un avis favorable pour la mise en compatibilité de son PLU pour le projet d'aménagement de la ZAC ECO²RIEUMAS. Le PLU de Marssac sur TARN modifié a été approuvé le 21/07/2014.

L'Agglomération a établi le présent cahier des charges de cession des terrains (CCCT), de location, ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

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

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et 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 également les clauses type approuvées par le décret n° 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. À l'achèvement de la ZAC, les prescriptions architecturales applicables pour les nouvelles constructions seront celles des règlements en vigueur sur le territoire de la commune de Marssac.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3 Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre L'AMENAGEUR et chaque CONSTRUCTEUR « contractant ». Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs « contractants » ou aux tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs « contractants » conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, L'AMENAGEUR déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

1.4 Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie 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.

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

1.5 Par ailleurs, le présent Cahier des Charges établi par l'AMENAGEUR est déposé au rang des Minutes de Maître DUMONS Jean Bernard, notaire à ALBI, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

Cela exposé, l'AMENAGEUR entend diviser et céder les terrains de la ZAC ECO²RIEUMAS

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

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

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.442-1-c) du Code de l'Urbanisme.

TITRE I : BUTS DE LA CESSION - ENGAGEMENTS DU CONSTRUCTEUR SUR LA REALISATION

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction des bâtiments, installations et équipements nécessaires à l'usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux et services selon un programme défini au compromis de vente et/ou l'acte de vente.

Ces bâtiments, installations et équipement devront être édifiés conformément aux dispositions des règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marssac sur Tarn et à celles du présent CCCT ci-après.

La surface de plancher des locaux que le CONSTRUCTEUR est autorisé à construire est de :.....m2

Au-delà de 70% d'imperméabilisation le constructeur devra installer sur la parcelle un dispositif de rétention d'eaux pluviales. Seul le trop plein pourra être rejeté au réseau pluvial avec un débit régulé. (cf annexe : Cahier de recommandations eaux usées/ eaux pluviales)

Les limites foncières du terrain cédé par l'AMENAGEUR pour la réalisation du programme immobilier sont précisées dans un plan établi par un géomètre expert. Ce plan comporte :

- l'ensemble des terrains qui resteront propriété du CONSTRUCTEUR et de ses ayants droit ;
- et éventuellement l'ensemble des terrains qui resteront propriété du CONSTRUCTEUR et de ses ayants droit mais qui seront grevés d'une servitude active ou passive dont la nature est précisée dans le compromis et/ou l'acte de vente.

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

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

4.1 - ETUDE ET DEPOT DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- présenter à l'AMENAGEUR dans un délai fixé par le compromis de vente ou la promesse de bail un dossier comportant le plan de masse des constructions projetées, et précisant les matériaux de construction des façades et toitures, les couleurs et les aspects de celles-ci, les définitions des accès aux immeubles et leurs aménagements, les emplacements de stationnement avec leurs accès et leurs aménagements, les principales caractéristiques des locaux ainsi que la nature et le traitement des espaces verts privatifs qui seront à sa charge, le projet d'enseigne et d'éclairage, les plans des réseaux EU et EP ainsi que les ouvrages liés aux traitements des eaux usées en cas de rejets domestiques, de rétention des eaux pluviales au-delà de 70% d'imperméabilisation, les notes de dimensionnements associées ;
- présenter, le cas échéant, dans le même délai, à l'approbation de l'AMENAGEUR un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
- déposer, après accord de l'AMENAGEUR intervenu dans les conditions précisées par l'article 16 des présentes, la demande de permis de construire dans le délai déterminé par le compromis de vente ou la promesse de bail. A défaut de précision, la demande de permis de construire devra être déposée au plus tard trois mois à compter de la signature du compromis de vente ou de la promesse de bail. En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée dans un délai précisé dans le compromis de vente et/ou dans l'acte de vente ou la promesse de bail.

4.2 - DEMARRAGE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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

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

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

Pour l'application du présent article, le démarrage des travaux sera attesté par une déclaration d'ouverture de chantier délivrée par le maître d'œuvre de l'opération.

4.3 - ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf stipulation contraire du compromis de vente et/ou l'acte de vente ou la promesse de bail, le CONSTRUCTEUR devra avoir achevé ses constructions dans un délai **de trente mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux délivrée par le maître d'œuvre du CONSTRUCTEUR sous réserve de sa vérification par l'AMENAGEUR.

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

4.4 - DELAIS

Sur demande du CONSTRUCTEUR, l'AMENAGEUR pourra accorder des prolongations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION DES DELAIS EN CAS DE FORCE MAJEURE

En cas de force majeure, les délais seront 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 un cas de force majeure.

Toutefois pour l'application du présent article, seront considérés comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au CONSTRUCTEUR dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux primes et prêts spéciaux à la construction. Dans ce cas, le CONSTRUCTEUR ne sera pas dispensé du paiement d'intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 – VENTE DES TERRAINS

6.1 - Le CONSTRUCTEUR ne pourra élever aucune réclamation en cas de :

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

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

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

Il est précisé qu'un diagnostic archéologique a été réalisé en 2012 par l'INRAP et qu'il n'y a pas eu de remarques particulières à ce sujet.

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

ARTICLE 7 - SANCTIONS À 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 cession ou de location, ou leurs annexes, l'AMENAGEUR pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement et successivement dans les conditions suivantes :

7.1 - DOMMAGES ET INTERETS EN CAS DE RETARD D'EXECUTION DES CONSTRUCTIONS

Si le CONSTRUCTEUR n'a pas respecté l'un des délais prévus par l'article 4, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un mois en ce qui concerne les délais des paragraphes 4.1 et 4.2 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.3.

Si, passé ce délai, le CONSTRUCTEUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'AMENAGEUR pourra résoudre la vente ou le bail dans les conditions fixées ci-après, à moins que, dans le cas d'une vente, il ne préfère recevoir une indemnité fixée à 1/1000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10 % (dix pour cent).

Lorsque le montant de cette indemnité aura atteint 10 %, l'AMENAGEUR pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

7.2 - RESOLUTION DE LA VENTE

A) La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'AMENAGEUR notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus et ce un mois après une mise en demeure restée sans effet en ce qui concerne les délais stipulés à l'article 4-1 et 4-2 et trois mois après une mise en demeure restée sans effet en ce qui concerne les délais stipulés à l'article 4-3, à l'exception de son dernier alinéa.

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

Pour tous les autres cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du présent cahier des charges et de ses annexes, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'AMENAGEUR notifiée par acte d'huissier et ce trois mois après une mise en demeure restée sans effet. Il est précisé que dans ce cas les actes d'huissier sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

C) Le CONSTRUCTEUR aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution, dans le cas ci-après, qui sera calculée ainsi qu'il suit :

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

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

La plus-value ou la moins-value seront fixées par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'AMENAGEUR étant l'Administration des Domaines, celui du CONSTRUCTEUR pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'AMENAGEUR.

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

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

7.3 - RESILIATION DE L'ACTE DE LOCATION

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

7.4 - FRAIS LIES A LA RESILIATION DE LA VENTE OU DE LA LOCATION

Tous les frais liés à la résiliation de la vente ou de la location seront à la charge du CONSTRUCTEUR. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du CONSTRUCTEUR défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.

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

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

Le CONSTRUCTEUR ne pourra pas procéder à la cession globale des terrains non construits ou à la cession du bail, ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la cession partielle des terrains, des constructions ou du bail sans l'agrément de L'AMENAGEUR sauf dispositions contraires prévues dans l'acte de cession ou de location.

Dans cette hypothèse, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

De plus, en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par L'AMENAGEUR de terrains non construits, L'AMENAGEUR pourra exiger que le prix de vente ne dépasse pas le montant de la vente initiale de L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR, tel qu'il est défini dans l'acte de vente, majoré de son actualisation, et d'une évaluation des travaux éventuellement réalisés, évalués comme il est dit à l'article 7.2.C.

A défaut que ces conditions soient réalisées, L'AMENAGEUR pourra exiger que les terrains en cause lui soient rétrocédés, ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un CONSTRUCTEUR agréé par lui.

En cas de rétrocession de terrains à L'AMENAGEUR ou de résiliation de l'acte de location, les conditions économiques de cette rétrocession ou de cette résiliation sont les mêmes que celles fixées à l'article 7 sans qu'il y ait lieu toutefois à une réduction de 10%.

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

Par dérogation à ce qui précède :

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

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants cause en méconnaissance des restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges 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 la signature de l'acte de transfert de propriété par L'AMENAGEUR, ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

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

Après l'achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation administrative du bâtiment telle que définie au permis de construire sans avoir préalablement obtenu l'agrément de L'AMENAGEUR.

À cette fin, il l'en informe au moins deux mois à l'avance.

En tout état de cause, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que s'il est conforme à la destination de la zone telle que prévue au PLU de Marssac sur TARN, Zone AUZ, articles 1 et 2..

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DU CONSTRUCTEUR POUR L'AMENAGEMENT DES TERRAINS

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR : NATURE ET DELAIS DES AMENAGEMENTS

L'AMENAGEUR exécutera conformément aux prescriptions des collectivités compétentes, tous les ouvrages de voirie, de réseaux secs, de réseaux humides et de communication destinés à être incorporés au domaine public de la Commune de Marssac sur Tarn, ou de la communauté d'agglomération de l'Albigeois ou à être remis aux organismes concessionnaires.

La voirie de la ZAC ECO²RIEUMAS sera incorporée au domaine public de la Commune de Marssac sur Tarn.

Les réseaux secs et humides seront incorporés au patrimoine des collectivités compétentes chacune pour ce qui les concerne.

L'AMENAGEUR s'engage avant le début du chantier ou dans un délai convenu dans le compromis de vente à livrer tous les équipements nécessaires (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, fibre optique) à la réalisation des chantiers de construction.

L'AMENAGEUR s'engage également à exécuter tous les travaux de voirie et réseaux à sa charge tels que définis dans le dossier de réalisation de la ZAC dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments.

Cette livraison sera constatée lors de la signature d'un procès-verbal établi contradictoirement entre L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, à la demande de ce dernier.

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à L'AMENAGEUR si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries dûment justifiées par la production du relevé de la station météorologique la plus proche établissant que l'on se situe dans un des cas d'intempéries définis ci-après :

Nature	Lot	Intensités et Durées limites
Barrières de dégel	TCE	
Pluie	Terrassement, VRD	Pendant 4h ou + ou précipitations de 6h à 18h supérieures à 3mm
Froid	Terrassement	<-2° C ou NEIGE > 5 cm
	VRD	<3°C à 8/9h ou NEIGE > 5 cm
Inondation	TCE	10 cm sur au moins 20% de la tranche en cours d'aménagement

ARTICLE 12 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES RESEAUX, VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

12.1 - UTILISATION

Jusqu'à l'ouverture de l'ensemble de la zone au public, L'AMENAGEUR pourra interdire aux constructeurs et à leurs entreprises, l'utilisation de tout ou partie des équipements qu'il aura réalisés. Toutefois, ces interdictions ne pourront permettre à L'AMENAGEUR d'échapper aux obligations de livraison prévues à l'article 11.

Les constructeurs ne devront faire sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.

Dès leur ouverture au public, la police des voies et espaces libres publics sera assurée par le Maire de Marssac sur Tarn, conformément à la loi.

12.2 - ENTRETIEN

Dès la remise des ouvrages à L'AMENAGEUR ou aux organismes concessionnaires, ceux-ci en assureront l'entretien.

- Voiries et aménagements privés:

Chaque CONSTRUCTEUR est tenu d'assurer l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et de prendre en charge, le cas échéant, les frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neige ..., ainsi que le paiement des taxes et impôts y afférents.

- Voiries et aménagements publics:

L'AMENAGEUR assurera l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, les frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neige ... ainsi que le paiement des taxes et impôts y afférents.

Les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs des constructeurs seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après. Il en est de même des détériorations des ouvrages dues aux malfaçons dont une des entreprises de L'AMENAGEUR sera responsable.

CHAPITRE II - TERRAINS VENDUS OU LOUES

ARTICLE 13 - ARCHITECTURE ET URBANISME

13.1 - REGLES D'URBANISME

Le CONSTRUCTEUR et L'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marssac sur Tarn dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (rèlements, servitudes, plans, etc.).

En aucun cas la responsabilité de L'AMENAGEUR ne pourra être engagée en raison des dispositions des règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marssac sur Tarn ou des modifications qui leur seraient apportées, quelle que soit leur date.

13.2 - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Le CONSTRUCTEUR s'engage à soumettre pour accord à L'AMENAGEUR, son projet architectural et son plan de principe de traitement des espaces libres conformément à l'article 4.1. L'aménageur pourra solliciter l'avis d'un conseil dans le cas de désaccords avec le constructeur

ARTICLE 14 - BORNAGE - CLOTURES

L'AMENAGEUR procédera, à ses frais, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé. Le CONSTRUCTEUR pourra désigner à ses frais un géomètre agréé pour dresser contradictoirement acte de cette opération.

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

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

En ce qui concerne les lots adossés au bassin de rétention, il est précisé que la clôture mitoyenne a été réalisée par l'agglomération et qu'elle ne devra pas être doublée. Toutefois son remplacement pour vétusté, sera à charge entre la communauté d'agglomération de l'Albigeois et les propriétaire des lots.

En ce qui concerne les clôtures se trouvant sur la zone inondable le long des 2 ruisseaux (Carrefoul et La vergne), aucun obstacle ne devra être créé empêchant le passage de l'eau et son évacuation lors des crues.

Sur chaque parcelle il est créé une zone aménagée où se regroupent tous les branchements (EU/EP/AEP/TIC, GAZ et Électricité. Cette zone devra être accessible à tout moment par les divers concessionnaires. Il est strictement interdit de clôturer cette zone afin de permettre cet accès depuis le domaine public. La mise en place d'une clôture ne pourra se faire qu'à l'arrière de cette zone.

ARTICLE 15 - AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES TERRAINS VENDUS OU LOUES

La limite des prestations dues par L'AMENAGEUR et la définition des obligations du CONSTRUCTEUR au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisés dans l'acte de cession ou de location.

Les ouvrages à la charge de L'AMENAGEUR seront réalisés conformément aux prescriptions des règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marssac sur Tarn et dans les conditions fixées à l'article 11 ci-dessus.

ARTICLE 16 - SANCTIONS À L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par L'AMENAGEUR des travaux qui lui incombent en application de l'article 11, du dossier de réalisation de la ZAC ECO²RIEUMAS, et des dispositions particulières de l'acte de cession ou de location, le CONSTRUCTEUR sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à L'AMENAGEUR une indemnité à titre de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de L'AMENAGEUR.

ARTICLE 17- BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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 regards et coffrets de branchements implantés à l'entrée de son terrain à proximité de la limite du domaine public, des canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, assainissement, téléphonie, etc., établis par L'AMENAGEUR et conformément aux avant-projets généraux approuvés par l'AMENAGEUR.

Concernant l'assainissement collectif, il devra se conformer au règlement d'assainissement collectif communautaire ci annexé et son raccordement devra être validé préalablement par le service hydraulique assainissement de l'agglomération. Une autorisation de déversement spécifique à l'établissement et son activité devra être déclarée au préalable. En cas de rejets d'effluents non domestiques, elle sera complétée par une convention de déversement.

Concernant le raccordement des eaux pluviales, des contraintes d'altimétrie de raccordement précisée en amont devront être prises en compte et respectées.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur seront 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 concessionnaires.

Les limites des prestations techniques réalisées par l'AMENAGEUR sont détaillées dans l'annexe 1 du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 18 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES ETUDES

Le CONSTRUCTEUR devra établir ses projets conformément :

- Aux règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marssac sur Tarn ;
- à l'annexe 1 du présent CCCT, dit "Fiche technique du lot" ;

Le CONSTRUCTEUR devra établir ses projets en concertation étroite avec L'AMENAGEUR conformément aux dispositions de l'article 4-1 des présentes.

L'AMENAGEUR s'assure que les exigences du présent cahier des charges et de ses annexes ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments prévus ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

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

L'AMENAGEUR s'assure que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération. Il peut subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

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

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

ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les règles réciproques de conduite de chantier sont définies dans l'annexe 2 du présent CCCT dit "Charte Chantier Vert". Le CONSTRUCTEUR est tenu de respecter et faire respecter par ses entreprises les règles fixées dans ce cahier. Son attention est en particulier attirée sur les points suivants :

19.1 - A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZONE

Les entrepreneurs du CONSTRUCTEUR auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par L'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par L'AMENAGEUR, celui-ci pourra se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

19.2 - A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZONE

Les entrepreneurs du CONSTRUCTEUR seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. En cas de défaillance des entrepreneurs du CONSTRUCTEUR, le nettoyage des voies publiques sera assuré par L'AMENAGEUR aux frais du CONSTRUCTEUR, dont la responsabilité pourra être prouvée par L'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR est tenu solidairement responsable des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

19.3 - Dans le cas de dégâts causés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre de la zone L'AMENAGEUR devra être capable d'apporter la preuve que ces dégâts sont incontestablement liés aux travaux des CONSTRUCTEURS de la zone. Un constat contradictoire avec ce(s) CONSTRUCTEUR(s) responsable(s) ou par huissier sera fait avant toutes réparations et réclamations.

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

20.1 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES DU CONSTRUCTEUR

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

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

Le CONSTRUCTEUR ne pourra abattre d'arbres, d'arbustes ou de haies préplantés sur son terrain par L'AMENAGEUR sans l'autorisation écrite de celui-ci.

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

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

20.2 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES DE L'AMENAGEUR

L'ensemble des espaces verts du domaine public à l'exception de ceux situés sur les parcelles ZL 122 et ZL 125 sera entretenu par L'AMENAGEUR.

ARTICLE 21 - SERVITUDES

Le CONSTRUCTEUR sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, téléphone, éclairage public, bordures, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par L'AMENAGEUR, la commune, les concessionnaires ou pour leur compte. Il est toutefois précisé que ces servitudes seront aussi peu nombreuses et importantes que possible.

Il est précisé que le fossé entre la voie principale et le milieu sud du bassin de rétention sera entretenu afin de permettre le bon écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 22 - 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 usagers. 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.

Seules seront autorisées les enseignes ou totems non lumineux se rapportant à l'activité du propriétaire ou du locataire.

Celles-ci seront au nombre de 2 maximum et devront être intégrées au portail, mur technique et à une façade.

En aucun cas, les enseignes ne pourront se situer au-dessus des acrotères. Elles devront obligatoirement figurer sur le permis de construire. **Toute enseigne lumineuse, pré-enseigne et panneau publicitaire est pros crit.**

Les « totems » non lumineux seront toutefois tolérés s'ils appartiennent à un projet global de communication. Toutefois une autorisation préalable devra être faite auprès de l'aménageur qui devra donner une réponse dans un délai maximum de deux mois..

ARTICLE 23 - 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 contre le recours des voisins.

ARTICLE 24 - LITIGES, SUBROGATION

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

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

ANNEXES

ANNEXE 1 : "Fiche technique du lot"

ANNEXE 2 : "Charte chantier vert"

ANNEXE 3 : "Plan programme général des travaux"

ANNEXE 4 : "Plan de composition de la première tranche"

ANNEXE 5 : "Planning prévisionnel de la construction et/ou du projet"

ANNEXE 6 : "Plan de bornage"

ANNEXE 7 : "Plan divers des aménagements de la ZAC"

ANNEXE 8 : « Cahier de recommandations eaux usées eaux pluviales »

ANNEXE 9 : « Règlement assainissement collectif communautaire »