

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS**  
**SÉANCE DU 2 OCTOBRE 2012 À 18 HEURES 30**

N° 3 - 150 / 2012 : ZAC ALBIPOLE - CONSOLIDATION DU CAHIER DES CHARGES DE  
 CESSION DES TERRAINS

**L'An Deux Mille Douze, le 2 octobre 2012**

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 2 octobre 2012 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 Maryse BERTRAND

**Membres présents :**

**Membres titulaires :** Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Christine DEVOISINS, Monique HUBERT, Geneviève PARMENTIER, Stephen JACKSON, Michel FOURNIALS, Pierre DOAT, Paul JUAREZ, Sarah LAURENS, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, Claude JULIEN, Anne-Marie ROSÉ, Thierry DUFOUR, Philippe HEIM, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Robert BOUDES, Michel DELPOUX, Serge NEAU, Jean-Philippe ROQUES.

**Membres suppléants votants :** Mesdames, Messieurs, Michel FRANQUES, Françoise LARROQUE, Jean ESQUERRE, Bernard GILABERT, Alain LONG, Claude COSTES, Thierry MALLÉ, Eliane CARLES.

**Membres suppléants présents non votants :** Mesdames, Messieurs, Jean-Marie COUDERC, Gérard FABRE, Pascal LAMESLE, Jean-Michel DOUREL, Jean MAURIÉS.

**Membres excusés :**

**Membres titulaires :** Mesdames, Messieurs, Jean-Michel BOUAT, Olivier BRAULT, Patrick GARNIER, Michèle BARRAU-SARTRES, Louis BARRET, Naïma MARENGO, Dominique BILLET, William NION, Félix TORRES, Thierry ASTOULS, Gérard POUJADE, Bruno LADOUCKETTE, Michel TRÉBOSC, Viviane COMBES.

**Membres suppléants :** Mesdames, Messieurs, Gisèle DEDIEU, Christelle GUILLAUMOT, Daniel GAUDEFROY, Laurence PUJOL, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Frédéric ESQUEVIN, Marie-Louise AT, Marie-France DE TRUCHIS, Claude DEUTSCHMEYER, Michel ALBARÈDE, Françoise LESCURE, Marie-Claude DURAND, Alain GRIMAL, Michel ANDRAL, Robert PAGGI, Francine ALARY, Noël RAMON, Jean-Charles BALARDY, Anne ROUMEGAS-PORCHE, Benoît DELERIS, Jean-Charles BORGOMANO, Monique MILHAU, David KOWALCZYK, Blandine THUEL, Marc DE GUALY, Dominique BALOUP, Emmanuelle VIEILLEDENT.

**Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 38**

**Votants (titulaires, suppléants votants) : 33**

**SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 2 OCTOBRE 2012****N° 3 - 150 / 2012 : ZAC ALBIPOLE - CONSOLIDATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS**

Pilote : Développement économique, enseignement Supérieur et recherche

Autres services concernés : Direction générale des services

Finances et budget

SAJM

**Monsieur Robert GAUTHIER, rapporteur**

La communauté d'agglomération de l'Albigeois est compétente en matière de « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire ».

Le Conseil communautaire dans sa séance du 6 janvier 2003 et du 18 février 2003 a déclaré d'intérêt communautaire la ZAC Albipôle. Par arrêté préfectoral en date du 11 février 2003, la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est substituée au SIAT pour l'aménagement de la ZAC ALBIPOLE.

Le SIAT avait confié l'aménagement de la ZAC Albipôle à la SEM81 en signant le 4 décembre 1995 une convention publique d'aménagement et, concomitamment, un cahier des charges de cession de terrain (CCCT).

La convention d'aménagement est arrivée à son terme. Aussi, il convient de procéder à une actualisation du CCCT et d'intégrer les dernières évolutions réglementaires.

Aussi, je vous propose d'approuver la version consolidée du Cahier des Charges de Cession des Terrain de la ZA ALBIPOLE.

**Le conseil de communauté d'agglomération de l'Albigeois**

VU le code général des collectivités territoriales,

Vu les délibérations du conseil communautaire du 6 janvier 2003 et du 18 février 2003,

Vu l'arrêté de monsieur le préfet du Tarn en date du 11 février 2003 substituant la communauté d'agglomération de l'Albigeois au SIAT,

Vu la délibération du conseil communautaire du 02 février 2010,

VU le dossier de liquidation financière présenté par la SEM81,

VU l'avis du bureau communautaire en date du 18 septembre 2012,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,**

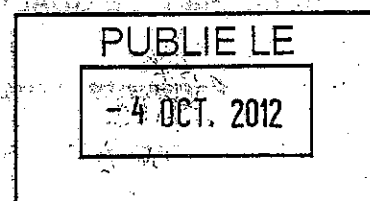
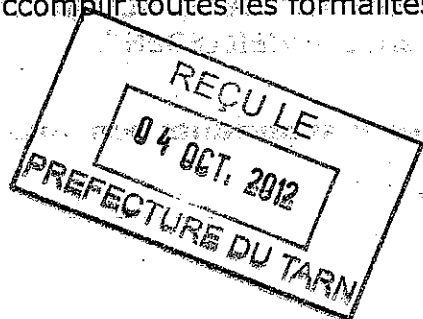
**APPROUVE** la version consolidée du Cahier des Charges de Cession des Terrain de la ZA ALBIPOLE.

**AUTORISE** Monsieur le président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, ou monsieur le vice-président délégué au développement économique, à signer tout acte afférent et à accomplir toutes les formalités nécessaires pour cette opération.

Pour extrait conforme,  
Fait le 2 octobre 2012,

Le Président,

Philippe BONNECARRÈRE



# **CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS**

## **SOMMAIRE**

### **PREAMBULE**

- Article 01 : Dispositions générales
- Article 02 : Division des terrains

### **TITRE 1**

- Article 03 : Objet de la cession
- Article 04 : Délais d'exécution
- Article 05 : Prolongation éventuelle des délais
- Article 06 : Sanctions à l'égard du constructeur
- Article 07 : Vente, location, morcellement des terrains cédés
- Article 08 : Nullité

### **TITRE II**

#### **Chapitre I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres**

- Article 09 : Obligations de l'aménageur.
- Article 10 : Voies, places et espaces libres
  - 10.1 : Utilisation
  - 10.2 : Entretien

#### **Chapitre II - Terrains cédés ou loués**

- Article 11 Urbanisme
- Article 12 Bornage, clôtures
- Article 13 Desserte des terrains cédés ou loués
- Article 14 Branchements et canalisations
- Article 15 Etablissement des projets
- Article 16 Exécution des travaux par l'entrepreneur du constructeur
- Article 17 Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pendant la durée de la zone

### **TITRE III - Règles et servitudes d'intérêt général**

- Article 18 Entretien des espaces verts
- Article 19 Servitudes
- Article 20 Tenue générale
- Article 21 Assurances
- Article 22 Modifications
- Article 23 Litiges, subrogation

### **PRÉAMBULE**

### **EXPOSÉ**

Le présent Cahier a pour objet de fixer les conditions générales de vente des terrains constituant la ZAC du Syndicat Intercommunal Albi Terssac (S.I.A.T). à Terssac.

Le présent cahier des charges de cession de terrains annule et remplace celui annexé au traité de concession du 4 décembre 1995.

Suite à la création de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, la compétence « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire » a été transférée. Le Conseil Communautaire dans sa séance du 6 janvier 2003 et du 18 février 2003 a déclaré d'intérêt communautaire la ZA Albipôle.

Par arrêté préfectoral en date du 11 février 2003, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est substituée au SIAT pour l'aménagement de la ZA ALBIPOLE.

## **ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1.1 Aux termes d'une convention en date du 4 décembre 1995 passée en application des articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'Urbanisme, le S.I.A.T. a concédé à la Société d'Economie Mixte (SEM 81) désignée dans ce qui suit par "la SEM 81", l'aménagement de la ZAC du SIAT dite ALBIPOLE sur la Commune de Terssac.

Conformément aux dispositions de l'article 14 du Cahier des Charges de Concession, la SEM 81 a établi le présent Cahier des Charges de Cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de cette concession.

La SEM 81 a présenté son bilan de clôture de la concession d'aménagement qui a été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 2 février 2010.

L'aménagement et la Convention Publique d'Aménagement étant achevés, il convient de mettre à jour le Cahier des Charges de Cession des Terrains.

1.2 Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

Le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains ; 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.

Il est conforme aux clauses types approuvés en Conseil d'État

Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

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 ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent Cahier des Charges, par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3 Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4 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 plein droit à la SEM 81 dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent Cahier des Charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer. La fin de la convention publique d'aménagement a été approuvée par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois le 2 février 2010.

1.5 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.

1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "Constructeur" tous assujettis au présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc. ...

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "Acte de Cession", tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent 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. ...

Cela exposé, la SEM 81, titulaire de la convention d'aménagement, a divisé et cédé les terrains de la ZAC "ALBIPOLE" dans les conditions prévues ci-dessous.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS**

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 sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2bis - IL EST PAR AILLEURS RAPPELÉ :**

Taxe d'aménagement : les acquéreurs seront exonérés du versement de la part communale de la taxe d'aménagement correspondant à leurs constructions.

Par contre, un P.A.E., Programme d'Aménagement d'Ensemble, a été instauré par délibération du Conseil Municipal de Terssac en date du 18 février 1994. Les terrains cédés dans le cadre de la ZAC seront exonérés de la participation prévue par le PAE.

Les acquéreurs sont tenus de verser, au profit des Collectivités Locales et Territoriales, l'ensemble des taxes en vigueur sur le territoire communal de Terssac (Part départementale de la taxe d'aménagement - etc. ... sans que cette liste soit limitative).

Les acquéreurs ne pourront se prévaloir du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain pour ignorer les charges fiscales et autres qui leur incombent.

### **ARTICLE 2ter - GESTION DES ESPACES VERTS DE LA ZONE**

Il est précisé qu'aucune structure ou association n'a été mise en place pour la gestion des espaces verts. Ces derniers sont gérés directement par la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

## **TITRE I**

### **ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions d'urbanisme définies par le PLU de Terssac approuvé en mars 2006.

|                                |   |       |
|--------------------------------|---|-------|
| Nom du bénéficiaire            | : | ----- |
| Numéro du lot                  | : | ----- |
| Surface Plancher constructible | : | ----- |
| Nature de la construction      | : | ----- |

### **ARTICLE 4 - DÉLAIS D'EXÉCUTION**

Le constructeur s'engage à :

1 - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2 - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de deux mois à dater de l'acte de cession ou de location étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte SSP (Sous Seing Privé) compromis de vente ou de réservation qui est prise en considération à ce titre.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3 - Entreprendre des travaux de construction dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire, mais sous réserve que l'acte authentique de vente ait été préalablement signé.

Au cas où l'acte authentique ne serait pas signé à l'expiration de ce délai, celui-ci serait prolongé d'autant.

4 - Avoir réalisé les constructions, les travaux d'aménagement intérieur du terrain, des plantations et s'il y a lieu les clôtures, dans un délai de 30 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 les Services de la DDT (Direction Départementale du Territoire) qui instruisent les permis de construire de la Commune de Terssac.

Des délais différents pourront être stipulés à l'acte sous seing privé, de promesse de vente, de réservation, dans l'acte de cession ou de location. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

### **ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS**

Les délais 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 ces cas de force majeure.

### **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 sous seing privé, de promesse de vente, de réservation, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

#### **1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)**

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du 4°.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10/100 (10 %).

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

## 2 - Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur 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 de plein droit par décision de l'aménageur, 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 d'inexécution de l'une des obligations du règlement de lotissement, du présent C.C.C.T., de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contre partie, 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 l'aménageur, qui sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmenté d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu 15 jours avant la date de la 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 se dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus value, ou la moins value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur 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'aménageur.

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 l'aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

## **ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDÉS OU LOUES**

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

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



L'aménageur 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, que le bail soit résilié ou ne soit pas cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

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 vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

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.

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 le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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'immeubles 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 - NULLITÉ**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage etc ..., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet.

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

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS TECHNIQUES**

#### **CHAPITRE I - TERRAINS DESTINÉS A ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES**

##### **ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR**

La SEM 81, titulaire de la convention publique d'aménagement, a exécuté, en accord avec le concédant, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités ou à être remis aux organismes concessionnaires.

La voirie définitive, les trottoirs, plantations, éclairage public, permettant l'accès des lots et les aménagements des espaces non clos seront exécutés dans un délai d'un an après la date où tous les bâtiments prévus par le plan masse seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque les constructions feront l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera aux bâtiments prévus pour la tranche considérée.

## **ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES**

### **10.1 Utilisation**

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

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire conformément à la loi.

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

### **10.2 Entretien**

Jusqu'à leur remise à la Collectivité ou aux organismes concessionnaires intéressés, chaque constructeur 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 y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors œuvre nette des édifices construits "hors eau" sur la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher développée HO nette de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone.

Les sommes dues à l'aménageur seront comptabilisées sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 16 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci assurera l'entretien.

Cependant concernant les espaces verts, ceux-ci pourront être gérés par la structure visée à l'article 2 ter.

## **CHAPITRE II - TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS**

### **ARTICLE 11 - URBANISME**

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les règles d'urbanisme de la ZAC ALBIPOLE s'appliquant dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan ... etc. ...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celle-ci par les autorités compétentes, ainsi que par le PLU de Terssac.

En aucun cas, la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions réglementaires ou des modifications que les autorités compétentes apporteront à cette dernière quelle que soit leur date.

## **ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES**

L'aménageur procédera, s'il ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de l'aménageur et le constructeur pourra désigner à ses frais un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement, acte de cette opération.

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

Par contre, tout constructeur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de 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.

## **ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS**

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 ou loués est précisée dans un "Cahier de Limite de Prestations", qui sera annexé à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci tels que définis dans le traité de concession qui avait été conclu entre la SEM 81 et le S.I.A.T. et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

## **ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages au concédant ou aux Sociétés concessionnaires, le constructeur devra, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc. ... établis par l'aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Les branchements aux réseaux, 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.

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

Le constructeur fera son affaire du versement des taxes et des indemnités de branchements à l'égout susceptibles de lui être réclamés par la commune ou les services publics-

## 14.1 Rejets aux Réseaux d'Assainissement

### Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être conforme à la réglementation.

Ces dispositions ne dispensent en rien le constructeur de ses obligations particulières, notamment en ce qui concerne les rejets des eaux résiduaires des établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes, et la réglementation en vigueur étendant à l'ensemble des établissements industriels et commerciaux, les prescriptions de qualité des eaux résiduaires applicables aux établissements industriels classés.

Par ailleurs, le constructeur est réputé avoir eu connaissance des textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

### Eaux pluviales

Débits : Le débit des eaux de ruissellement admissible dans le réseau (public) sera limité à celui correspondant à une imperméabilisation de 85 % de la parcelle concernée pour l'orage décennal. A cet effet le demandeur (du PC) fournira à l'aménageur une note de calcul conforme à la réglementation en vigueur justifiant le dispositif de rétention/absorption proposé. Celui-ci pourra être un bassin en eau ou à sec, un volume de stockage enterré, des chaussées réservoir avec enrobés poreux ou non, son implantation devra être agréée. Ces dispositifs seront situés à l'intérieur de la parcelle, leur réalisation et leur entretien seront à la charge exclusive du demandeur. Le dernier regard de visite avant le réseau public comportera un dispositif de régulation du débit de fuite : il devra être accessible aux services publics.

Qualité : un séparateur à hydrocarbures conforme à la réglementation soumis à agrément devra être interposé avant raccordement au réseau public.

### Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages ...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes, avant leur évacuation dans le réseau collectif qui sera réalisé par le concessionnaire.

Chaque constructeur devra se raccorder au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque celui-ci sera réalisé, les effluents "domestiques" bruts et les effluents industriels éventuellement prétraités suivant leur nature devront y être raccordés.

Le constructeur soumettra à l'aménageur et au service assainissement de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux, l'aménageur donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai deux (2) mois à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de l'aménageur vaudra accord.

## 14.2 Branchements en Energies et Fluides

### Branchement aux réseaux électriques

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles M.T. ou B.T. installés par l'aménageur, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies de desserte.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public.

En cas de desserte aérienne, le constructeur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain à partir du plus proche transformateur.

Lorsque des postes de transformation "E.D.F." ou des postes de détente de gaz seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés des locaux "ad hoc" conformément aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par E.D.F, ou G.D.F.

Les besoins d'alimentation en énergies et fluides, seront notifiés à l'aménageur par le constructeur au moment de l'acte sous seing privé. L'aménageur s'engage à prendre en compte une puissance électrique de 36 KVA par terrain pour les branchements en basse tension et 80 KVA par hectare pour les raccordements en moyenne tension. Tout renforcement de réseau nécessité par la demande effective du constructeur sera à la charge de ce dernier.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux.

## **ARTICLE 15 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX**

### Etude des projets d'utilisation des lots cédés :

A mesure que les travaux se réaliseront, l'aménageur préparera les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les îlots ou terrains cédés ou loués.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et le Comité de suivi technique de la zone, et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il devra communiquer à l'aménageur et au Comité de suivi technique de la zone une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une desserte et assure aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avéreraient nécessaires de ce chef.

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

## **ARTICLE 16 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

L'acquéreur conduira son chantier dans les règles suivantes qu'il devra faire respecter par les entreprises participant à la construction de ses bâtiments, étant tenu responsable de leur non exécution.

- Les terres excédentaires seront évacuées hors des limites des terrains appartenant à l'aménageur ou aux emplacements définis par écrit par l'aménageur. Tout dépôt non autorisé sera évacué par l'acquéreur ou à ses frais après mise en demeure restée sans effet.
- Toute borne déplacée ou enlevée sera rétablie à la charge de l'acquéreur.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces 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'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

## **ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES PENDANT LA DURÉE DE LA ZONE**

Concernant la présente vente, l'acquéreur sera soumis aux dispositions du PLU en vigueur de la Commune de Terssac (Actuellement PLU approuvé en date du 14 mars 2006 - Règlement de la page 14 à 26):

Zone Uz :

La zone Uz est à vocation principale de parc d'activités, destiné notamment à accueillir et regrouper les activités industrielles génératrices d'emplois et nécessitant de grands terrains pour leur implantation.

Elle se découpe en trois sous-secteurs permettant l'accueil de différents types d'activités par un règlement adapté :

- Le secteur Uz1 se distingue par sa vocation à dominante tertiaire : il est destiné notamment à accueillir et regrouper les bureaux, les services ou les équipements liés au développement industriel. Les tailles de lots autorisées sont plus petites que dans le reste de la zone.
- Le secteur Uz2, lieux-dits Jean Thomas et Vedel, se situe en bordure de la voie express et en continuité avec le territoire de la ZAC. Compte tenu des activités et des équipements existants, elle peut accueillir de nouvelles installations sans organisation particulière.
- Le secteur Uz3 se distingue du secteur Uz2 par des tailles de lots plus petites pour s'adapter au découpage parcellaire du secteur. Son aménagement doit respecter le schéma d'aménagement du secteur.

### **TITRE III**

## **RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

### **ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits. Le cas échéant, l'entretien de ces espaces verts sera assuré par la c2a aux frais du constructeur après mise en demeure de faire ces travaux. .

### **ARTICLE 19 - SERVITUDES**

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessaires par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, chauffage urbain, égouts ..., telles qu'elles ont été réalisées par l'aménageur, les concessionnaires ou pour leur compte.

### **ARTICLE 20 - 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 personnes. 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 ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions. A cet égard, le preneur adressera une demande écrite à la communauté d'agglomération de l'Albigeois qui est seule habilitée à autoriser un panneau ou enseignes. Cette autorisation est signée de l' élu délégué au développement économique. Seules les enseignes ayant un lien direct avec l'activité exercée sur le lot vendu, pourront être autorisées. Toute implantation illicite sera enlevée sur demande expresse de l'aménageur et aux frais du preneur.

## **ARTICLE 21 - ASSURANCES**

Tout constructeur 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.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui ont habituellement leur propre assureur.

## **ARTICLE 22 - MODIFICATIONS**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19) pourront être changées dans les conditions de majorité sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m2 de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire conformément au coefficient d'occupation du sol ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergies devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

## **ARTICLE 23 - LITIGES - SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

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

Fait à ALBI, le

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération de l'Albigeois

Le Constructeur ou Preneur

Philippe BONNECARRÈRE

