



Z.A.C. de l'Espace commercial ST LOUP
sur la commune de PABU

CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAIN

SOMMAIRE

Article 1 – Présentation du CCCT	4
Article 2 - Division des terrains	5
TITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER	6
Article 3 – Objet de la cession	6
Article 4 – Délais d'exécution.....	6
Article 5 – Prolongation éventuelle des délais	6
Article 6 – Résolution en cas d'inobservation des délais	6
Article 7 – Vente, location, partage des terrains cédés.	7
Article 8 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.	8
Article 9 – Délimitation des terrains cédés.	8
TITRE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUÉREUR PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX	9
CHAPITRE 1 : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS	9
Article 10 – Desserte et viabilisation des terrains cedés ou loués	9
CHAPITRE 2 : TERRAINS CEDES OU LOUES.....	10
Article 11 – Procédure de réalisation des projets.	10
Article 12 – Caractéristiques des projets a réaliser sur les terrains loués ou cédés	12
Article 13 – Raccordement des lots à l'espace public	12
Article 14 – Déroulement du chantier	13
TITRE 3 – CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES, DES OUVRAGES COLLECTIFS ET DES LOTS.....	14
Article 15 – Servitudes	14
Article 16 – Espaces verts.....	14
Article 17 – Tenue du lot.....	14
Article 18 – Assurances	14
TITRE 4 – PORTÉE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES	15
Article 19 – Respect des obligations réciproques	15
Article 20 – Insertion.....	15
Article 21 – Modifications.....	15
Article 22 – Adhésion au cahier des charges	15

Envoyé en préfecture le 07/06/2023

Reçu en préfecture le 07/06/2023

Affiché le 07/06/2023

ID : 022-200067981-20230530-DEL2023_05_108-DE

PREAMBULE

Article 1 – Présentation du CCCT

- 1.1 Le présent cahier des charges de cession du terrain porte sur le périmètre de l'opération de la Z.A.C. dite « de l'Espace commercial ST LOUP » sur le territoire de la commune de PABU, réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération, ci-après dénommé l'aménageur de la ZAC.
- 1.2 Cet aménagement a donné lieu à la création, par délibération du Conseil de Communauté de Guingamp Communauté en date du 29 mars 2012, d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « de l'Espace commercial ST LOUP »
- 1.3 Le maître d'ouvrage de la ZAC est Guingamp-Paimpol Agglomération, qui a choisi d'en réaliser l'aménagement en régie directe. Le présent cahier des charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à Guingamp-Paimpol Agglomération, ci-après dénommée le « vendeur » et aux « acquéreurs » de lot de la ZAC « de l'Espace commercial ST LOUP »
- 1.4 Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :
- * Le titre 1 comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux Acquéreurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment des clauses types 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'aménageur de la ZAC et de l'Acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.
 - * Le titre III fixe les conditions de gestion des installations communes, des ouvrages collectifs et des lots, 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 de la ZAC. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.
 - * Le titre IV fixe la portée des dispositions du cahier des charges notamment le respect des obligations réciproques
- 1.5 Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre 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 rencontre des 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.
- Les titres III et IV s'imposent 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. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à rencontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.
- 1.6 Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.
- 1.7 Les prescriptions du présent cahier des charges et de son annexe (cahier des prescriptions architecturales et paysagères) seront insérées par les soins du notaire de la partie la plus

diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.8 Par mesure de simplification, et pour la clarté du texte :

- * d'une part, on désignera sous le vocable de "l'Acquéreur" tous assujettis au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acheteur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, acquéreur, 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, l'aménageur de la ZAC entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C. « **de l'Espace commercial ST LOUP** » 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 acquéreurs publics ou privés désignés ci-après par le terme " l'Acquéreur".

Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de céder aux riverains immédiats de la Z.A.C., le cas échéant, des délaissés de terrains pouvant permettre une meilleure configuration de l'ensemble divisé.

Afin d'éviter toute difficulté préalablement à la vente de chaque parcelle, il sera procédé aux frais de l'Acquéreur, à l'implantation et au bornage de ce lot par un géomètre expert agréé et proposé par Guingamp-Paimpol Agglomération

La contenance de chaque parcelle sera garantie exacte, d'après la mesure qui en sera faite par le géomètre expert, susnommé, et le plan en sera annexé à chaque vente, même en cas de revente.

Les Acquéreurs auront un mois, à partir du jour de leur contrat, pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des parcelles à eux vendues. Passé ce délai, ils seront déchus de tous droits de réclamation.

Si des réclamations se produisent dans ledit délai, et qu'elles soient reconnues fondées par le géomètre expert, désigné à l'Article 5.01, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante, en se basant sur le prix du mètre carré superficiel résultant de l'acte de vente.

Si cette opération de vérification est effectuée, elle le sera aux frais exclusifs de l'Acquéreur.

Les frais des plans et du bornage seront payés par les Acquéreurs.

TITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER

Article 3 – Objet de la cession

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments d'activités économiques qui sera défini dans l'acte de cession ou de location. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU(I) (Plan Local d'Urbanisme).

La surface de plancher maximale autorisée est de **13 750 m²**.

Article 4 – Délais d'exécution

a) L'acquéreur s'engage à :

Déposer dans un délai de six mois à dater de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.

Avoir terminé les travaux dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire ou autre autorisation administrative en tenant lieu.

b) Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, l'Acquéreur présentera au Vendeur, dans un délai de trois mois à compter de l'acte de vente, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles. La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 10 % de la surface de plancher totale ci-dessus définies. Au terme de la réalisation de la ZAC, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface de plancher totale ci-dessus définie. Dans le cas contraire, la totalité du droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit au vendeur.

c) Dans le cas où « l'acquéreur » est une collectivité publique ou un établissement public, et dans ce cas seulement, il s'engage à restituer les terrains au vendeur, s'il n'a pas pu réaliser la première tranche de l'opération dans les délais ci-dessus indiqués, augmentés de six mois.

Par ailleurs, au cas où l'acquéreur, collectivité ou établissement public, serait défaillant après la réalisation de cette première tranche, il s'engage à restituer au vendeur la part des terrains non encore utilisée.

Article 5 – Prolongation éventuelle des délais

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

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

Article 6 – Résolution en cas d'inobservation des délais

a) Si les délais fixés pour la réalisation de la première tranche ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision du vendeur notifiée par acte d'huissier.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 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 au terrain par l'acquéreur, sans que cette somme ne puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du vendeur, celui des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance (TGI) du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête du vendeur.

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du concessionnaire seront reportés sur l'indemnité de résolution.

- b) En ce qui concerne les autres tranches**, si les délais définis dans l'article 4 ne sont pas respectés, le vendeur pourra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser dans les mêmes conditions que celles prévues pour la réalisation d'une première tranche.

Si l'acquéreur ne respecte pas ces nouveaux délais, le droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit au vendeur. Toutefois, le vendeur pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors d'assiette du droit à bâtir utilisé à un tiers acquéreur agréé par le vendeur, le prix de cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la ZAC à la même période.

Article 7 – Vente, location, partage des terrains cédés.

L'acquéreur ne peut mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, ainsi que les bâtiments et les installations qui auront été édifiés sur ces terrains pendant un délai de 10 ans à dater de l'achèvement de la totalité des travaux sans en avoir trois mois à l'avance avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente serait consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, le vendeur devra notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

Le vendeur pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 6 paragraphe a ci-dessus.

Le morcellement, la vente ou la location des terrains cédés, ainsi que de tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains, est interdit, qu'elle qu'en soit la cause et même après réalisation des travaux prévus, sans autorisation spéciale et expresse accordée par le vendeur.

Toutefois, l'acquéreur pourra, après réalisation de la première tranche des travaux prévus, vendre la partie de terrain non utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception, et obtenu son accord motivé.

Le vendeur dispose d'un délai de trois mois pour notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

Le vendeur pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 6), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par le vendeur, celui-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé comme il est dit ci-dessus (article 6, paragraphe b).

Aucune location des immeubles (terrains cédés et bâtiments réalisés) ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçus l'affectation prévue ; l'acquéreur s'engage en outre à soumettre au vendeur pour agrément tout candidat à la location, le vendeur disposant d'un délai d'un mois pour notifier sa réponse.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

Article 8 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.

Après l'achèvement de la première tranche et des tranches subséquentes, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues par le Plan Local d'Urbanisme pour le secteur concerné.

Article 9 – Délimitation des terrains cédés.

Le document cadastral à l'échelle du 1/2000^{ème} avec l'extrait cadastral correspondant et le plan de bornage du terrain à l'échelle du 1/200^{ème} seront établis par le vendeur et à ses frais.

Le vendeur désignera un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, procès verbal de l'opération de bornage.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouve le jour de la cession.

TITRE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUÉREUR PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX

CHAPITRE 1 : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS

Article 10 – Desserte et viabilisation des terrains cédés ou loués

a) Desserte provisoire.

Le vendeur s'engage à mettre à disposition de l'acquéreur, au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (certificat de déclaration d'ouverture), à l'extérieur des limites du lot vendu, une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les amenées d'eau, d'électricité moyenne tension et de ligne téléphonique en permettant une alimentation suffisante du chantier en fonction des possibilités des équipements existants ; ces réseaux se situeront le long de la voie de desserte, soit entre celle-ci et la limite du terrain cédé, soit sur le côté opposé de cette voie.

b) Desserte définitive

Le vendeur s'engage également à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, l'acquéreur est tenu de communiquer au vendeur son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 11b ci-après.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1- Voirie :

La réalisation de voies destinées à assurer l'accès au lot cédé jusqu'en limite de parcelle.

2- Réseaux divers :

Le vendeur se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés :

Assainissement eaux usées (EU) : un réseau séparatif sera créé pour conduire les eaux usées depuis la limite des lots jusqu'au point bas de la zone d'où elles seront refoulées jusqu'au réseau existant.

L'ensemble des eaux usées du lot (eaux vannes, ménagères et industrielles) devra donc être dirigé vers ce réseau. Précisons que l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, dont les caractéristiques répondront à la nature de l'activité et seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées du lot vers les dispositifs de traitement. Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

Assainissement eaux pluviales (EP) : un réseau public de collecte des eaux pluviales sera créé pour les conduire depuis la limite des lots vers les bassins de stockage avant de les renvoyer dans le réseau hydrographique.

L'ensemble des eaux pluviales collectées sur les surfaces imperméabilisées des lots devront donc être rejetées, après temporisation ou non, dans le réseau public créé par le vendeur.

L'imperméabilisation des surfaces non bâties devra être limitée au maximum.

Alimentation en eau potable (AEP) : un réseau public d'AEP sera créé par le vendeur pour assurer l'alimentation en limite des lots et les poteaux de défense contre l'incendie. Il appartient à l'acquéreur d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, et s'il souhaite une pression supérieure, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Le réseau surpressé sera alors totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

Electricité : La desserte en énergie électrique sera réalisée selon un branchement Basse Tension par lot cédé. Le vendeur réalisera ainsi un réseau d'alimentation basse tension, implanté en souterrain jusqu'en limite de lot, depuis lequel pourront être alimentées les constructions.

En cas de besoins spécifiques (poste transformateur « abonné », réseau ou BT > 36KVA), l'acquéreur devra obtenir l'avis et l'accord du vendeur et prendre en charge tous les frais découlant de ces travaux, ainsi que les taxes correspondantes.

Téléphone : le vendeur réalisera un réseau de distribution, implanté en souterrain jusqu'en limite de lot, auquel pourront être raccordées les constructions.

Eclairage public : le réseau d'éclairage des voies de desserte publiques sera réalisé par le vendeur dans la mesure où cela serait nécessaire pour la sécurité de la circulation sur les dites voies. L'éclairage des voies de desserte privées à l'intérieur des lots est à la charge de l'acquéreur.

Le vendeur se tiendra à la disposition de l'architecte ou du bureau d'étude chargé du projet de l'acquéreur pour organiser une réunion où seront conviés l'ensemble des concessionnaires, services et administrations concernés en matière de réseaux et lutte contre l'incendie

CHAPITRE 2 : TERRAINS CEDES OU LOUES

Article 11 – Procédure de réalisation des projets.

Le vendeur met en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette procédure comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de l'acquéreur

Le vendeur mettra à disposition de l'acquéreur :

- Le levé topographique à l'échelle du 1/200^{ème} base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante,
- Le présent document (CCCT) et son annexe (cahier des prescriptions architecturales et paysagères)
- Les documents graphiques et règlement applicable à la zone concernée du PLU(I).

Le vendeur tiendra également à disposition de l'acquéreur :

- Le référentiel Bretagne Qualiparc
- Les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé.
- Les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévus par le vendeur.
- L'étude d'impact et l'étude au titre de la loi sur l'eau réalisées dans le cadre de la création de la ZAC.
- L'étude du potentiel en énergie renouvelable

En outre, les services techniques du vendeur se tiendront à la disposition de l'acquéreur pour lui apporter des renseignements sur l'évolution de la couverture végétale du lot concerné et de ses abords, les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés, l'état d'avancement des projets des lots riverains.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet.

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services techniques du vendeur.

Un mois avant de déposer le permis de construire, une rencontre entre d'une part et le vendeur assisté d'un maître d'œuvre d'autre part, se tiendra afin de rechercher la meilleure cohérence entre le projet de l'acquéreur et les aménagements envisagés dans la ZAC et d'aider à la prise en compte du CCCT et du référentiel Bretagne Qualiparc.

Cette rencontre vise également pour le vendeur à s'assurer, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ou paysagères ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que l'acquéreur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

c) Contrôle du projet et de sa réalisation.

L'acquéreur est tenu de disposer de l'accord écrit du vendeur sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire.

A cet effet, il devra remettre au vendeur un « dossier permis de construire minute » comportant outre les pièces réglementaires :

- une notice technique VRD précisant les aménagements relatifs aux réseaux (y compris les réseaux et dispositifs de temporisation eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul et justifiant les dimensionnements,
- Une notice technique précisant le respect des cibles du cahier des prescriptions architecturales ta paysagères
- un plan d'organisation précisant l'organisation du chantier.

Le contrôle effectué par le vendeur ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire et ne saurait engager sa responsabilité sur aucun sinistre, dommage ou dysfonctionnement de toute nature intervenant en rapport avec ledit dossier, l'Acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

Le contrôle vise pour le vendeur à s'assurer :

- d'une part, que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et sécurisée, une bonne desserte et d'assurer la sécurité publique (éclairage),
- d'autre part, que les dispositions du projet sont compatibles avec le plan, les règlements et l'esprit (la cohérence urbaine et paysagère) de la zone. Le vendeur pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

Le vendeur fera connaître son avis par écrit dans un délai d'un mois au plus tard après la remise du dossier permis de construire minute.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable du vendeur, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans le délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du vendeur à l'acquéreur. Les délais prévus à l'article 3 concernant le dépôt du permis de construire seront reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, l'acquéreur s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier permis de construire minute remis au vendeur et à laisser libre accès du chantier à un représentant du vendeur.

Pour les prestations non définies au stade du dossier permis de construire minute et qui seront arrêtées lors de l'exécution d'une part, et pour les modifications justifiées apportées au dossier permis de construire minute lors de l'exécution d'autre part, l'acquéreur devra présenter au vendeur un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. Le vendeur disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

Article 12 – Caractéristiques des projets à réaliser sur les terrains loués ou cédés

Cet article renvoie à deux documents que l'acquéreur sera tenu de respecter :

- LE PLU(I) et son règlement
- le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC de l'Espace commercial St Loup,

Article 13 – Raccordement des lots à l'espace public

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre l'acquéreur, le vendeur et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau.

Pour chaque type de réseau, il ne sera procédé qu'à un seul raccordement par lot vendu.

Les conditions générales d'établissement, à l'intérieur des lots, des réseaux et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. L'acquéreur sera tenu pour responsable de tout accident qui pourrait survenir du fait de ces travaux particuliers.

Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur, sauf dispositions particulières propre au concessionnaire.

Si nécessaire, l'acquéreur pourra se voir imposer des traversées de chaussée avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à sa charge.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, tout comme à la remise en état des voiries et trottoirs qu'il aurait impacter pour la réalisation de ses branchements privés.

1- Accès – Voirie – Circulation :

L'acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique.

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations, signalisation...) devront être conformes aux prescriptions émises par le vendeur.

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, tout comme leur traitement, devront recevoir l'accord écrit du vendeur. Ces accès et voies devront avoir une emprise au sol minimale au regard des besoins liés à l'activité à développer sur le lot, et épouser au maximum le relief existant.

Pour pouvoir assurer la défense incendie, l'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent.

2- Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

L'acquéreur est tenu de spécifier au vendeur la nature de ses effluents, tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du vendeur.

Les effluents rejetés dans le réseau public d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, l'acquéreur devra installer à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement EU du réseau privé sera réalisé à la charge de l'acquéreur par le service gestionnaire ou concessionnaire, avec la mise en place d'un regard implanté à la limite du domaine public. Celui-ci devra rester accessible à tout contrôle.

Le vendeur pourra par ailleurs exiger, si la toxicité des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutives à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Les rejets qui ne correspondront pas, après traitement, aux normes admises pour leur réception dans le réseau public devront être collectées et évacuées par des organismes spécialisés portés à la connaissance du vendeur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries d'une surface supérieure à 500m² devront faire l'objet d'un traitement permettant leur déshuilage, dégrillage et débouage, avant rejet au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Ces dispositifs de temporisation et de dépollution devront recevoir l'agrément du vendeur.

Le branchement du réseau privé sur le réseau public d'assainissement EP sera réalisé à la charge du vendeur avec la mise en place d'un regard implanté à la limite du domaine public. Celui-ci devra rester accessible à tout contrôle.

En fonction de la nature des pollutions potentielles des eaux pluviales collectées sur le lot de l'acquéreur, ce dernier pourra être amené à devoir signer une convention de rejet d'eaux pluviales avec le vendeur. Cette convention définira les conditions dans lesquelles l'acquéreur effectuera le rejet de ses eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages publics. Elle stipulera les dispositions techniques relatives aux équipements à mettre en place par l'acquéreur et arrêtera les principes de responsabilité prévalant.

3- Alimentation en Eau Potable :

Le réseau intérieur d'alimentation en eau potable et/ou de défense contre l'incendie sera raccordé au réseau public après accord de l'administration compétente.

La pose du citerneau et du compteur par le service gestionnaire ou concessionnaire sera à la charge de l'acquéreur.

Si le réseau public ne permet pas, au vu de l'activité projetée, d'offrir un débit suffisant pour assurer la défense incendie des bâtiments, l'acquéreur devra réaliser à sa charge un dispositif permettant d'obtenir un débit suffisant (réserve incendie...)

4- Télécommunications :

L'acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier au réseau téléphonique dans les conditions fixées par l'opérateur téléphonique de son choix.

Article 14 – Déroulement du chantier

L'acquéreur s'engage à assurer, jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du vendeur.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction pourront utiliser les voies et ouvrages créés ou requalifiés par le vendeur, qui leur imposera toutes les mesures de police et d'entretien appropriées.

L'acquéreur aura à sa charge la réparation des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts exécutés par le vendeur.

Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure d'exécuter ces réparations, nettoyages ou remises en état et restée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux nécessaires.

Par ailleurs, les enseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux dont le graphisme et le positionnement devront être agréés par le vendeur.

TITRE 3 – CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES, DES OUVRAGES COLLECTIFS ET DES LOTS

Article 15 – Servitudes

Haies à conserver :

un ensemble de haies bocagères anciennes ou nouvellement plantées se trouvent en limite de certains lots. Ces haies ne pourront en aucun cas être coupées ou arrachées. Seul un entretien sera autorisé : taille de limitation des arbustes, taille de formation des arbres, enlèvement des branches mortes. Les propriétaires des parcelles riveraines de ces haies devront autoriser l'accès de leur terrain pour l'entretien si cela s'averrait nécessaires.

Zone humide :

une zone humide est située dans la partie Nord de la ZAC. Les propriétaires des parcelles riveraines ne pourront en aucun y rejeter des eaux pluviales et ils devront clore le côté de leur parcelle qui donne sur cette zone. Cette parcelle sera gérée comme une prairie et entretenue par deux tontes annuelles. Elle aura donc un aspect naturel qui ne peut être confondu avec un délaissement ou un manque d'entretien.

Article 16 – Espaces verts

L'aménagement paysager de la ZAC a été défini pour offrir, dans la perception des lots depuis l'espace public, un cadre attractif et une vitrine intéressante aux acquéreurs. Le vendeur veillera au maintien des aménagements paysagers réalisés en bord de voie sur l'espace public dans un bon état de propreté et d'entretien.

Article 17 – Tenue du lot

L'acquéreur s'engage à :

Interdire la formation de tas d'ordures : déchets, décombres ou résidus, sur son lot, et de garder les espaces non bâtis dans un bon état de propreté et d'entretien.

Entretenir, arroser, éventuellement remplacer sur son lot les plantations existantes ou qu'il y aura réalisé.

Réparer et repeindre au moins tous les cinq ans les parties extérieures en bois ou en métal, et toutes les parties des bâtiments qui doivent normalement être repeintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.

Assurer l'entretien régulier des ouvrages de prétraitement des eaux usées et/ou pluviales (déboureur, déshuileur, séparateur à graisses...) qu'il aura installé sur son lot

Ne pas organiser d'espaces de stockage ou d'entrepôt directement visibles depuis l'espace public sans l'accompagner d'un aménagement paysager adéquat pour en atténuer l'impact visuel.

Ne pas sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain et des constructions en dehors des éléments figurant sur le dossier de permis de construire minute approuvé par le vendeur.

Article 18 – Assurances

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

Tant que le prix d'acquisition de sera pas payé, le vendeur aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

L'acquéreur devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause compte tenu des règles du présent cahier des charges.

TITRE 4 – PORTÉE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Article 19 – Respect des obligations réciproques

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi entre le vendeur et l'acquéreur, ainsi qu'entre les différents acquéreurs.

Le vendeur subroge en tant que besoin l'acquéreur dans tous ses droits en action, de façon à ce que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

a) En cas d'inobservation des obligations à la charge du vendeur, l'acquéreur pourra :

- Mettre en demeure le vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant
- Si le vendeur ne s'est pas exécuté dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 5 du présent cahier des charges.

b) En cas d'inobservation des obligations à la charge de l'acquéreur et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, le vendeur pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 5 ; ou bien à son initiative :

- Demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5% de la valeur de cession du terrain
- Demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.

Dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

Article 20 – Insertion

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes et notamment le cahier des prescriptions architecturales et paysagères, seront intégralement insérées dans l'acte de cession, par les soins de l'acquéreur, lors des aliénations successives ou dans les baux qu'il pourrait consentir ; tant en ce qui concerne les terrains cédés qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Article 21 – Modifications

Les dispositions du présent cahier des charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la Loi en matière de modification des cahiers des charges, après suppression de la ZAC.

Article 22 – Adhésion au cahier des charges

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des charges et de ses annexes.

Bon pour accord :

Le : à :

Le signataire