Volvestre

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES INTERCOMMUNALES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VOLVESTRE

CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DES TERRAINS

Septembre 2019

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VOLVESTRE

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES INTERCOMMUNALE DE : PARC ACTIVESTRE 2

COMMUNE DE CARBONNE

DEFINITION DES PARCELLES VENDUES

N° du/des lot(s) : .....

Référence(s) cadastrale(s) : .....

Surface des parcelles : ..... m^2

Surface de plancher : ..... m^2

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Volvestre, issue de la fusion de deux communautés de communes (Volvestre et Garonne Louge), compte 32 communes pour 29 757 habitants au 1er janvier 2019. Le territoire, notamment son tissu économique s'articule autour de cinq pôles : Carbonne, la commune principale, Rieux-Volvestre, Montesquieu-Volvestre, Longages-Noé et Saint-Sulpice sur Lèze.

La Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015 dite Loi NOTRe confie, à compter du 1er janvier 2017, l'exclusivité de l'exercice de la compétence « création, aménagement, gestion et entretien des zones d'activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et touristiques » aux établissements publics de coopération intercommunale.

L'impact de la Loi NOTRe est important pour la Communauté de Communes du Volvestre puisque depuis le 1er janvier 2017, celle-ci est compétente pour la promotion et la commercialisation de huit zones d'activités économiques :

- Parc d'activités environnemental Activestre, commune de Carbonne
- ZAC de Serres, communes de Capens et Noé
- Zone d'activités de Lacaze, commune de Capens
- Zone d'activités de Naudon I et II, commune de Carbonne
- Zone d'activités de Marchandeau, commune de Rieux-Volvestre
- Zone d'activités de la Chutère, commune de Montesquieu-Volvestre
- Zone d'activités Sainte-Anne, commune de Saint Sulpice sur Lèze
- Zone artisanale, commune de Peyssies

Au cours du mois de juillet 2019, la Communauté de Communes du Volvestre a validé l'acquisition de deux nouvelles réserves foncières destinées à accueillir de l'activité économiques. Le présent cahier des charges s'appliquera donc sur ces terrains, une fois l'acquisition réalisée, lesquels sont situés :

- Au lieu-dit Saintes, commune de Capens (ancien délaissé de l'Etat sur l'échangeur n°28 de l'A64)
- Zone d'activités de Magarran, commune de Lavelanet de Comminges

Toute autre nouvelle réserve foncière acquise à l'avenir sera soumise aux dispositions du présent cahier des charges, dans la mesure où celle-ci sera destinée au développement économique du territoire.

Le présent cahier des charges de cessions des terrains précise les obligations de l'acquéreur vis-à-vis de la Communauté de Communes du Volvestre, des tiers, des administrations et des acquéreurs de lots entre eux.

Le présent cahier des charges est applicable sur l'ensemble des zones d'activités économiques citées en préambule et sur toutes opérations de même type qui pourront être conduites à l'avenir par la Communauté de Communes du Volvestre sur son territoire.

Le présent cahier des charges s'inspire du système de management environnemental mis en œuvre sur le Parc Activestre dans le cadre de la certification ISO 14001. Afin de mettre en œuvre une politique homogène et qualitative de gestion des zones d'activités économiques sur l'ensemble du territoire, choix est fait d'appliquer lesdites dispositions à l'ensemble des autres zones du territoire même si elles ne sont pas certifiées.

Le présent document pourra être modifié par le Conseil Communautaire en fonction des évolutions institutionnelles, des compétences et du territoire de la Communauté de Communes.

Le présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles supplétives du règlement de lotissement ou d'urbanisme en vigueur et du plan d'aménagement de zone. Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement ;
- de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le vendeur, de même que les conditions des reventes ou location successives, mutations à titre gratuit ou onéreux, mise à dispositions en propriété ou en jouissance qui pourraient être consenties par les propriétaires successifs.

Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie d'un immeuble situé à l'intérieur du périmètre de la zone d'activités économiques
.
Le présent cahier des charges s'applique à toute personne physique ou morale, de droit privé ou de droit public, mais sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Les règles visées s'imposeront :

- dans les rapports entre la Communauté de Communes du Volvestre et les propriétaires des lots ;
- dans les rapports entre les propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tous les propriétaires du lotissement. Tout propriétaire d'un terrain peut également en demander directement l'application.

À cet effet, ce cahier des charges doit être rappelé dans tout acte de cession, par reproduction in extenso ou en annexe, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de mutations successives.

La Communauté de Communes du Volvestre pourra se substituer toute personne morale de son choix, dans tous les droits et obligations résultant pour lui du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ou ses successeurs aient le droit de s'y opposer.

CHAPITRE IER – CONDITIONS GENERALES DE CESSIONS DES TERRAINS

ARTICLE 1ER – OBJET DE LA CESSION

La cession du ou des terrains est consentie en vue de la construction d'un bâtiment à usage artisanal, commercial, industriel, de bureau, d'entrepôt ou d'hébergement hôtelier.

Les bâtiments privés édifiés auront pour vocation principale l'activité économique et la création d'emplois.

La présente cession d'un terrain d'une superficie de ..... m^2, correspondant au(x) lot(s)....., situé Parc Activestre 2 - commune de CARBONNE,

Identifiée au cadastre de la commune de CARBONNE en section H sous le(s) numéro(s) .....,

Est consentie à ..... ci-après dénommé « L'ACQUEREUR »,

Par la Communauté de Communes du Volvestre, ci-après dénommée « LE VENDEUR »,
En vue de la réalisation de constructions à usage de .....
.....

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CARBONNE, du règlement du permis d'aménager du lotissement et à celles du chapitre II.

Les terrains seront vendus au mètre carré. Les prix de cession approuvés par délibération du Conseil Communautaire après avis des Domaines, de la Commission Economie et du Bureau, et communiqués à l'Acquéreur sont fixés en euros (€) hors taxes (HT). L'Acquéreur devra s'acquitter en sus de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20,00% et pourra le cas échéant la récupérer auprès de l'Administration fiscale en fonction du statut de sa société.

Un bornage du terrain et un plan correspondant seront réalisés par un géomètre avant tout acte de vente. Ce plan de bornage sera joint à l'acte de vente.

Après le bornage initial, toute reconstitution du piquetage par la suite de la disparition des repères sera effectuée par le même géomètre aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION

2.1. Actes liés à la vente

Suite à la notification écrite de l'accord de cession entériné par délibération du Conseil Communautaire, un acte sous-seing privé sera conclu devant notaire.

L'Acquéreur devra régulariser l'acte authentique de vente devant notaire dans un délai de 6 (six) mois, ce délai pouvant être éventuellement renouvelé 1 (une) fois pour une période de 6 (six) mois.

Passé ce délai, la promesse de vente sera déclarée caduque et la Communauté de Communes du Volvestre procèdera à la remise en vente du ou des lot(s) concerné(s).

2.2. Permis de construire

L'Acquéreur devra déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la signature de l'acte sous-seing privé et à transmettre à la Communauté de Communes du Volvestre une copie de la demande du permis de construire et de récépissé de dépôt de sa demande.

L'aménagement paysager du terrain devra être conforme aux règlements d'urbanisme ou de zone en vigueur.

2.3. Réalisation des travaux

L'Acquéreur devra avoir terminé les travaux objet du permis de construire dans un délai de 24 (vingt-quatre) mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou des autres autorisations administratives en tenant lieu et présenter le certificat de conformité dans une délai de 36 (trente-six) mois à dater de la délivrance du permis.

2.4. Réalisation des travaux par tranches successives

Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, l'acquéreur présentera au vendeur, dans le délai de 3 (trois) mois prévu à l'article 2.2, 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 25 % de la surface de plancher totale telle que définie ci-dessus. Elle devra respecter les délais d'exécution définis dans l'article 2.3 pour les programmes à tranche unique.

Le calendrier de chaque tranche figurera dans l'acte authentique de vente.

Au terme de la dernière tranche, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface totale hors œuvre définie par le programme.

L'acquéreur doit achever l'ensemble des travaux de construction et l'aménagement des abords dans le délai qui sera précisé dans l'acte d'acquisition, en fonction de l'importance de chaque programme.

L'ensemble est considéré comme achevé au sens de la présente clause quand il est conforme aux projets, aux plans et aux devis descriptifs, y compris des aménagements extérieurs.

Dans le cas où la réalisation serait effectuée en tranches successives, le programme échelonné devra tenir compte d'une défaillance possible de l'acquéreur en maintenant l'accessibilité des parts de terrains des tranches non réalisées. Dans ce cas, l'acquéreur s'engage à rétrocéder au vendeur ces terrains comme indiqué à l'article 4.2.

ARTICLE 3 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS – PENALITES

Les délais 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 satisfaire à ses obligations. Constitue un cas de force majeure, tout évènement présentant les caractères d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité au sens de la jurisprudence. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge des acquéreurs.

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

Même en cas de force majeure, l'acquéreur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts mis éventuellement à sa charge, sur la partie du prix de cession payable à terme, ou des intérêts de retard, à défaut de règlement aux échéances fixées.

Hors cas de force majeure, le non-respect de chacun des délais mentionnés à l'article 2 entraînera l'obligation pour l'acquéreur de verser à la Communauté de Communes du Volvestre une indemnité égale, par jour calendaire de retard, à 1/1000^{e} du prix hors taxes du terrain.

La durée d'application de cette pénalité sera limitée à 30 (trente) jours au-delà desquels jouera l'article 1.4.

ARTICLE 4 – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

4.1. Si les délais fixés pour la réalisation du programme ou de la première tranche des travaux, s'il y a lieu, 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 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, déduction faite de 20 % 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 aux terrains par l'acquéreur pour les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

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

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues par la Loi. L'acquéreur s'oblige à informer ses créanciers de ses dispositions.

4.2. En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis à l'article 2.4 pour la réalisation des tranches successives ne sont pas respectés, le vendeur devra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser dans les délais impartis sous peine de résolution de la cession des fractions de terrains non encore utilisés à cette date. Si l'acquéreur refuse de souscrire cet engagement ou s'il ne s'exécute pas dans les deux mois de la signification, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés au vendeur ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné ; le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixé dans les conditions prévues à l'article 4.1 ci-dessus.

Tous les frais de procédure y compris les frais de significations et honoraires d'avocats, seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 5 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les actes de vente, de partage, de location, qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant cause en méconnaissance des dispositions du présent article 5 seraient nuls ou de nul effet en application de l'article L. 21-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

5.1 – Vente

5.1.1. Vente avant achèvement de la totalité des travaux

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui ont été cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins 3 (trois) mois à l'avance, avisé la Communauté de Communes du Volvestre. Celle-ci pourra exiger :

- soit que les terrains lui soient rétrocédés ;
- soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

5.1.2. Vente après achèvement de la totalité des travaux

Dans l'hypothèse où le terrain vendu se situe dans une zone de préemption, l'Acquéreur ou tout propriétaire suivant qui souhaite céder son bien doit adresser, en recommandée avec accusé de réception, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la Mairie où se situe le bien ou la déposer contre décharge. Le périmètre des zones de préemption sont consultables auprès de la Mairie concernée.

Cette déclaration doit comporter :
- l'indication du prix et les conditions de la vente.
- des informations environnementales dues au titre de l'article L514-20 du Code de l'environnement

Elle constitue une offre de vente et doit donc être remplie avec beaucoup de soin.

La collectivité publique qui dispose du droit de préemption urbain (DPU) dispose de 2 (deux) mois pour faire savoir si elle souhaite ou non acquérir le bien aux conditions proposées par le vendeur. Elle peut profiter de ce délai pour négocier le prix (dans le cas d'une vente) ou la valeur du bien (dans le cas d'un échange ou d'un apport à une société).

L'Acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'Acquéreur lui-même.

5.2 – Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu la destination prévue. L'acquéreur s'engage en outre à soumettre à la Communauté de Communes du Volvestre, pour agrément, tout candidat à la location. La communauté de communes dispose d'1 (un) mois pour notifier sa réponse.

5.3 – Morcellement

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains vendus est interdit, même après réalisation des travaux prévus.

5.4 –Programme par tranches

En cas de programme par tranches, l'acquéreur pourra, après réalisation de le première tranche de travaux prévue, vendre la partie des terrains non utilisée par lui, à condition d'en aviser la Communauté de Communes du Volvestre au moins 6 (six) mois à l'avance.

La communauté de communes pourra alors, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la communauté de communes, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit également fixé comme il est dit ci-dessus.

De manière générale, tous les actes de vente, de partage, de location qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants cause en méconnaissance des dispositions du présent article 5 seraient nuls ou de nul effet en application de l'article L. 21-3 du Code l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 6 – OBLIGATION DE MAINTENIR LA DESTINATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

La destination renseignée dans la demande de permis de construire déposée par l'acquéreur initial ne pourra pas être modifiée après achèvement des travaux. L'acquéreur ou les sous acquéreurs ne pourront modifier la destination du bâtiment qu'après en avoir informé la Communauté de Communes du Volvestre par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord écrit.

La Communauté de Communes du Volvestre disposera d'un délai de 2 (deux) mois à compter de la réception du courrier recommandé susvisé, pour aviser l'acquéreur, en se fondant sur la compatibilité de la destination nouvelle avec celle autorisée dans la présente zone d'activités économiques. Cette obligation vaut pour le liquidateur de l'acquéreur.

Durant ce délai, seront recherchées toutes solutions permettant :

- soit de ne pas modifier la destination prévue ;
- soit de trouver une autre destination compatible avec l'environnement de la zone.

ARTICLE 7 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle du 1/2500^{e} avec l'extrait cadastral et le plan de bornage du terrain à l'échelle 1/500^{e} seront établis par le vendeur.

Le plan masse qui sera soumis par l'acquéreur devra faire apparaître la topographie du terrain et le relevé de la végétation.

L'acquéreur reçoit le lot cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession. Le vendeur n'est tenu à aucune garantie de l'état du sol ou du sous-sol.

ARTICLE 8 – CONTRAINTES D'ALIGNEMENT – MARGE DE RECUL

Les contraintes qui ressortent du règlement de zone et du document graphique du plan d'aménagement, ou à défaut du document d'urbanisme en vigueur de la commune de CARBONNE, doivent être respectées.

CHAPITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 9 – PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

La Communauté de Communes du Volvestre entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette politique comporte 3 étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

9.1 – Information de l'acquéreur

En dehors du levé topographique à l'échelle du 1/1000e, base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante, la Communauté de Communes du Volvestre tiendra à la disposition de l'acquéreur :

Pour l'ensemble des zones d'activités économiques du territoire :

- le plan d'aménagement de la zone ;
- le règlement de zone ;
- le règlement du document d'urbanisme en vigueur de la commune concernée ;
- la politique environnementale ;
- la charte « chantiers propres »

La Communauté de Communes tout autre document sur demande du porteur de projet. En outre, les services de la communauté de communes 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.

9.2 – Concertation au cours de l'élaboration du projet

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions qu'il projette de réaliser. Lors de son premier contact avec la Communauté de Communes du Volvestre et la formalisation de sa demande, l'acquéreur veillera à transmettre les documents suivants :

- Lettre portant intention d'acquérir un ou plusieurs lots ;
- Dossier comprenant le plan du projet, une description du porteur de projet, l'activité projetée, le bilan financier de l'entreprise sur les 3 dernières années ainsi que le bilan prévisionnel, le nombre d'emplois sur site envisagé et notamment créé ;
- Le questionnaire fourni par la Communauté de Communes complété

Suite à l'acceptation du dossier, l'acquéreur travaillera en collaboration avec les services de la communauté de communes.

Dans un délai de 2 (deux) mois après la conclusion de la promesse de vente et avant dépôt du dossier de permis de construire, l'acquéreur devra remettre à la communauté de communes pour information son projet finalisé.

La communauté de communes fera connaître ses observations écrites à l'acquéreur dans un délai de 15 (quinze) jours après réception du dossier.

9.3 – Contrôle du projet

Le contrôle pouvant être effectué par la communauté de communes ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur les permis de construire.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS – TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE VENDEUR

10.1 - Desserte provisoire

Le Vendeur s'engage à mettre à la 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, de ligne téléphonique, en permettant une alimentation satisfaisante du chantier en fonction des possibilités des équipements existants.

Ces travaux de raccordement devront respecter les dispositions arrêtées à l'article 11 ci-après. La remise en état de la chaussée fera de plus l'objet d'un contrôle technique approprié par les services intéressés.

10.2 - Desserte définitive

Le Vendeur s'engage également, conformément au document de l'article 9.1.4 du présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, jusqu'au droit des parcelles privatives, et dans les limites indiquées à l'article 10.1 ci-dessus, 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 du dossier de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 9 ci-dessus.

Ces travaux de viabilité comprennent :

10.2.1 - Voirie / La desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.

10.2.2 - Réseaux divers / Le Vendeur se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés, conformément au document de l'article 9.1.4 du présent cahier des charges.

10.2.2.1 - assainissement (eaux usées) : le réseau sera de type séparatif.

10.2.2.2 - assainissement (eaux pluviales) : l'Acquéreur sera tenu de traiter l'écoulement des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur nature (ruissellement naturel ou apport des terrains voisins) par un aménagement approprié. Le Vendeur se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales en des points déterminés.

10.2.2.3 - alimentation en eau : le Vendeur mettra en place un réseau public assurant l'alimentation en eau potable des installations et des poteaux d'incendie publics. Il appartient à l'Acquéreur d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, qui n'excédera pas deux tiers, en fonction des caractéristiques de ses installations.
Si l'Acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Ces surpresseurs puiseront l'eau dans une bâche de déconnection et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées par le réseau public.

10.2.2.4 - électricité : le Vendeur mettra en place un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension.

10.2.2.5 - postes et télécommunications : le Vendeur mettra en place un réseau de conduites multitubulaires qui permettra l'établissement d'un réseau de télécommunications important et diversifié.

10.2.2.6 - le raccordement aux réseaux publics : le raccordement aux réseaux publics implique pour l'Acquéreur de se soumettre aux règles de gestion du maître d'ouvrage et des concessionnaires.

D'une manière générale, le Vendeur se tient à la disposition de l'architecte ou du bureau d'études chargé du projet de l'Acquéreur pour organiser une réunion comprenant l'ensemble des concessionnaires, services et administrations concernés en matière de réseaux et lutte contre l'incendie.

ARTICLE 11 – RACCORDEMENT DES LOTS

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 et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires 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 responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

L'Acquéreur sera soumis au régime des permissions de voirie dont la demande écrite sera adressée au Vendeur pour accord requis dans les 15 (quinze) jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

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

Si les nécessités le commandent, le Vendeur pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de l'Acquéreur.

L'Acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, leur couverture végétale devant alors être conforme aux prescriptions du règlement de zone ou d'urbanisme en vigueur.

L'Acquéreur sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements privés.

Au cas où l'Acquéreur remblaierait le sol naturel d'une épaisseur de terre ou de matériaux supérieure à 0,50 mètres à l'emplacement des réseaux existants, il devra prendre à sa charge la remise aux normes de profondeur des réseaux en tenant compte de la cote de son nouveau remblai.

11.1 - Voirie - Circulation

Tout Acquéreur sera tenu le cas échéant d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique. Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existantes sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par le Vendeur lors de la vente.

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit du Vendeur dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, ainsi que leur traitement, devront recevoir l'accord du Vendeur.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

En cas de modification ou de création d'accès au lot concerné, l'Acquéreur veillera à consulter la communauté de communes afin de connaître les prescriptions techniques applicables sur la zone en question. Tout élargissement des accès existant devra être traité en concertation avec l'aménageur de la zone.

Les végétaux plantés devront correspondre aux prescriptions du règlement en vigueur.

11.2 - Assainissement

11.2.1. Zone en assainissement collectif

Sauf législation spécifique plus rigoureuse, l'Acquéreur est tenu de spécifier au Vendeur la nature, ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du Vendeur.

Les effluents rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur. Pour l'extension du Parc Activestre, l'acquéreur s'appuiera sur le règlement assainissement du SMEA 31.

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.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordements, prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination du Vendeur, le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

Le Vendeur pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible 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 consécutive à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

En cas de branchement "eaux usées" d'une longueur supérieure à 30 mètres par rapport au regard précédent, le Vendeur pourra demander à l'Acquéreur d'installer et d'entretenir des réservoirs de chasse automatique du type agréé par le Vendeur.

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

Les eaux pluviales provenant des parking et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le désablage avant rejet au réseau d'eaux pluviales qui devra recevoir l'agrément du Vendeur.

Pour les rejets non domestiques, un traitement adapté devra être réalisé et validé par le vendeur.

11.2.2. Zone en assainissement non collectif

L'acquéreur s'appuiera sur les prescriptions du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune concernée.

11.3 - Alimentation en eau

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé, après accord de l'administration compétente, au réseau public d'eau potable avec pose d'un compteur général. Le débit actuel du réseau d'eau permet l'alimentation du réseau et en sus des besoins normaux, en simultané, un poteau d'incendie public ou privé.

11.4 - Postes et Télécommunications

11.4.1. - Réseau téléphonique / l'Acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées l'opérateur historique.

*11.4.2. - A*utres liaisons de télécommunications / Si l'Acquéreur désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, l'acquéreur participera aux frais de réalisation des infrastructures, sur présentation de justificatifs, dans le cadre d'une participation proportionnelle à son utilisation.

ARTICLE 12 – 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 des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le Vendeur, sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

L'Acquéreur aura la charge des réparations 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 de faire, adressée par le Vendeur et demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de l'Acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

CHAPITRE III – CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 13 – RESPECT DES SERVITUDES

L'Acquéreur souffrira sans indemnité les servitudes frappant le(s) lot(s) dont il est propriétaire et les espaces communs dont il a collectivement la jouissance.

Les propriétaires des lots devront respecter les servitudes de visibilité instituées en vertu des textes règlementaires.

Les propriétaires devront souffrir sans indemnités, l'apposition sur leurs clôtures ou leurs constructions, de toutes inscriptions et la mise en place de toutes installations d'intérêt commun.

Les acquéreurs ne pourront pas utiliser que les branchements réalisés au droit de leur lot.

ARTICLE 14 – PRECONISATIONS EN MATIERE D'ÉNERGIE

Il est demandé à l'Acquéreur d'apporter un soin particulier à la conception des éléments qui influeront sur la consommation d'énergie.

En particulier, l'Acquéreur veillera à assurer une isolation thermique rigoureuse de ses réseaux de transports des chaleurs ainsi que de ses bâtiments en général.

L'Acquéreur sera tenu, si le fonctionnement de son établissement se traduit par des rejets de chaleur importants, de mettre en place des dispositifs de récupération.

ARTICLE 15 – PRECONISATIONS DE LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES

L'Acquéreur devra remettre au Vendeur en parallèle de son projet, le questionnaire qui sera annexé à la demande de lot, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que le fonctionnement de l'établissement sera susceptible d'entraîner.

L'Acquéreur devra communiquer au Vendeur les moyens envisagés en vue de :

- lutter contre la pollution atmosphérique ;
- lutter contre la pollution des eaux résiduaires ;
- réduire les nuisances dues au bruit ou toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations, et ce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 16 – PUBLICITÉ – ENSEIGNES

Au-delà de ce qui est énoncé ci-après, toute publicité sur le terrain est interdite :

- les renseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux à l'aide d'un graphisme unique agréé par le Vendeur ;
- une signalisation unique des Acquéreurs sera mise en place par le Vendeur et à ses frais aux entrées des voies desservant le parc d'activités.

D'autre part, l'Acquéreur devra se conformer à la règlementation de la publicité extérieure, issue de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

et le cas échéant au règlement local de publicité si celui-ci a été voté par la commune concernée. **L'acquéreur prendra également soin d'effectuer les démarches auprès de l'administration fiscale dans la mesure où la commune concernée a instauré une taxe locale sur les enseignes et les publicités extérieures (TLPE).**

L'enseigne commerciale, à l'exclusion de toute autre mention à caractère publicitaire, pourra être portée sur les murs du bâtiment. Elle sera à la charge de l'acquéreur.

Ces enseignes ne devront pas être situées au-dessus du bâtiment. Elles seront obligatoirement alignées à 1 mètre sous la sablière ou sous l'acrotère du bâtiment.

Aucun autre panneau portant indication de l'enseigne commerciale et aucun signal de quelque nature qu'il soit ne sera implanté sur le terrain, sur la clôture ou au-dessus du bâtiment.

ARTICLE 17 – AMÉNAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS

17.1 - Conservation de la végétation existante

Aucun arbre ne devra être abattu sans l'autorisation écrite du Vendeur. Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le Vendeur concernant l'essence, la taille et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le Vendeur.

Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon de 3 mètres autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

17.2 - Utilisation des sols

Le Vendeur se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par lui, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot.

Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de l'Acquéreur sera soumis, par celui-ci, à l'agrément du Vendeur.

ARTICLE 18 – TENUE DU LOT

L'Acquéreur s'engage à :

- interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus, emballages, palettes, sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre ;
- protéger et atténuer la visibilité des produits stockés à l'extérieur des bâtiments afin qu'ils ne nuisent pas à la qualité paysagère de la zone et au fonctionnement et à l'état des terrains voisins, notamment en cas d'intempéries (vent).
- entretenir et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot ;
- réparer et repeindre au moins tous les cinq ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable ;
- **autoriser le Vendeur ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, l'Acquéreur manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de l'Acquéreur.**

Durant le chantier, les lots non commercialisés ou non aménagés ne pourront pas être utilisés comme décharge. Cette obligation s'applique aux acquéreurs tant que les travaux de construction ne sont pas entrepris.

Avant travaux, l'acquéreur sera tenu de procéder à l'entretien de son (ses) terrain(s), notamment le broyage des hautes herbes au moins 2 (deux) fois par an.

ARTICLE 19 – 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 ne sera pas entièrement payé, le Vendeur sera privilégié 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 particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations et personnes morales qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 20 – RESPECT DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre le Vendeur et l'Acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

20.1 - En cas d'inobservation des obligations à la charge du Vendeur, l'Acquéreur pourra :

20.1.1. - mettre en demeure le Vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant ;
20.1.2. - 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 aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 4 du présent cahier des charges.

20.2 - 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 4, ou bien à son initiative :

20.2.1. - 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.

20.2.2. - et 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.

Fait à Carbonne, le .....

Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

Paraphes	Nom et qualité des signataires	Signatures
	Monsieur Jean-Louis GAY, représentant COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VOLVESTRE Vendeur	
	Acquéreur	
	Maître	
	Maître	