

Envoyé en préfecture le 17/07/2025

Reçu en préfecture le 17/07/2025

Publié le 17/07/2025

ID : 048-200069268-20250710-D25_051-DE



COMMUNAUTE DE COMMUNES AUBRAC LOT CAUSSES TARN



ZAC DE LA TIEULE. CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN



Mise à jour juillet 2025

Table des matières

PREAMBULE	2
I. CONTEXTE ET OBJET DE LA ZAC	2
II. COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES	3
III. PORTEE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	4
TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSIION DES TERRAINS.	6
● ARTICLE 1 – IDENTIFICATION ET SERVITUDES PROPRES A LA PARCELLE	6
● ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSIION	6
● ARTICLE 3 – DELAIS D'EXECUTION	6
● ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	7
● ARTICLE 5 – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATIONS DES DELAIS	7
● ARTICLE 6 – VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	9
● ARTICLE 7 – NULLITE	10
TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU SML ET DU CONSTRUCTEUR.	11
CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS	11
● ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	11
● ARTICLE 9 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS	11
CHAPITRE II : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL	12
● ARTICLE 10 – URBANISME ET ARCHITECTURE	12
● ARTICLE 11 – BORNAGE ; CLOTURES	12
● ARTICLE 12 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES	13
● ARTICLE 13 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	13
● ARTICLE 14 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	13
● ARTICLE 15 – ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX	16
● ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	17
CHAPITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	18
● ARTICLE 17 – PROTECTION DE LA NAPPE PHREATIQUE	18
● ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES	18
● ARTICLE 19 – USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES	18
● ARTICLE 20 – TENUE GENERALE	19
● ARTICLE 21 – ASSURANCES	19
● ARTICLE 22 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	19
● ARTICLE 23 – LITIGES ; SUBROGATION	20

PREAMBULE.

I. CONTEXTE ET OBJET DE LA ZAC

L'A75 a ouvert de nouvelles perspectives de développement en générant des flux à différentes échelles et améliore sensiblement les conditions d'accessibilité et de lisibilité du bassin de vie. Elle a introduit une transformation radicale du positionnement du territoire autrefois marqué par son isolement son enclavement et sa faible densité démographique et économique.

Cette évolution a permis une mobilisation locale forte avec la mise en place d'un dispositif hiérarchisé d'accueil d'activités économiques nouvelles et le projet d'aménagement de la zone de la Tieule a été retenu parmi les zones de première catégorie.

S'étant assuré la maîtrise foncière de 157 ha, le Syndicat Mixte Lozérien de l'A 75 a décidé d'engager une procédure de ZAC sur la partie du site la plus appropriée à l'accueil d'activités pour conduire un aménagement cohérent dans la durée. La ZAC porte sur une superficie d'environ 65 ha. Elle est réalisée en régie. Le SML de l'A75 a décidé de mettre en œuvre une démarche d'aménagement ambitieuse sur le plan de la qualité environnementale à la mesure de la sensibilité du site.

Par délibération en date du 05-04-2007, le Syndicat Mixte Lozérien a décidé la création de la ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé le 11-02-2008 puis a procédé à la réalisation de l'aménagement. Le quitus de la convention de mandat à maîtrise d'ouvrage de la Société d'Economie Mixte d'Equipement pour le Développement de la Lozère (SELO) pour la création de la ZAC à vocation industrielle – tranches 1 et 2 – a été signé le 23 mars 2010.

Les membres du Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 ont validé le principe de dissolution du syndicat par délibération du 16 décembre 2022, dissolution qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° PREF-DCL-BICCL-2024-142-002 du 21 mai 2024. La ZAC de La Tieule est ainsi devenue propriété de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn par acte de transfert de biens du 17 septembre 2024 rédigé par Maître Claire DACCORD, Notaire à La Canourgue (48500).

L'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur d'une ZAC font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il peut en outre définir les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. A cette fin, le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 avait élaboré un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères spécifique et un Cahier des prescriptions techniques particulières et limites de prestations.

Afin de poursuivre la mise en œuvre d'un aménagement respectueux de l'environnement, la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn a mis à jour 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 la ZAC dite de La Tieule.

II. COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES

Le document est composé d'un CCCT général dont les dispositions s'appliquent à l'ensemble des lots. Il est complété par des annexes :

- Annexe 1: Cahier des prescriptions techniques particulières et limites de prestations et son annexe « Chantier faibles nuisances »
- Annexe 2: Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères, s'appliquant à l'ensemble des lots
- Annexe 3: Arrêté préfectoral relatif au rejet des eaux pluviales pris au titre de l'article R. 214-13 du code de l'environnement.

Annexe.	Objet.
Cahier des prescriptions techniques particulières et limites de prestations.	Définition des principes de limites de prestations générales entre l'aménageur et le ou les futurs acquéreurs, Définition des rôles des différents services des collectivités, fermiers ou concessionnaires dans l'équipement de la ZAC, Définition des conditions de branchement et obligations du ou des futurs opérateurs vis-à-vis des conditions de raccordements des immeubles construits, Il constitue une annexe de la cession de la charge foncière. Les servitudes figurant dans l'acte prévalent sur celles pouvant être retrouvées dans le présent document. Annexe : « Chantier faibles nuisances »
Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères. CPAUEP.	Le document précise et complète les dispositions des CCCT généraux sur les aspects qualitatifs. Il sert de document de référence lors des phases de conception des projets d'implantation des entreprises. Il concerne les prescriptions relatives à l'aménagement des parcelles et aux constructions.

III. PORTEE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- 1.1 Le présent cahier des charges se distingue des actes administratifs approuvant le dossier de création et de réalisation de la ZAC. Il est destiné à déterminer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC.
- 1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :
- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
 - Le titre II définit les droits et obligations de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs. Dans le cas présent, ces prescriptions ont fait l'objet d'un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères qui pourra, le cas échéant, être complété par des fiches spécifiques et des prescriptions techniques sur un lot donné.
 - 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 la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn. Il détermine également les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.
- 1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions exclusivement bilatérales entre la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs. Cependant, l'approbation du présent cahier des charges par l'assemblée de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn aura pour effet de conférer un caractère réglementaire aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales incluses dans le titre II et dans les CPAUEP et les Cahiers de prescriptions techniques particulières et limites de prestations.
- Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers et ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.
- 1.4 Le présent cahier des charges sera inséré 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.

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

d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent 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 bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, 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 des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.

enfin, on désignera indifféremment sous le vocable Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn le maître d'ouvrage de l'aménagement de la ZAC.

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS.

● ARTICLE 1 – IDENTIFICATION ET SERVITUDES PROPRES A LA PARCELLE.

Le présent cahier des charges, qui sera déposé au rang des minutes de Me Claire DACCORD, Notaire à La Canourque qui procédera aux formalités de la publicité foncière, est applicable :

Au.. lot.. n°..... constitué.. d'une parcelle de terrain à bâtir, donnant sur la voie du Tibre Bas ou sur la voie du Tibre Haut, d'une contenance de hectare ares centiares, cadastrée section ZA, numéro....., située dans le périmètre de la ZAC de La Tieule.

Le.. lot.. n°.....bénéficie..... d'une surface de plancher de.....

● ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION.

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

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions d'urbanisme et à celles du titre II ci-après ainsi qu'aux prescriptions figurant auCPAUEP et Cahier de prescriptions techniques et limites de prestations annexés aux présentes.

● ARTICLE 3 – DELAIS D'EXECUTION

L'acte de cession intervenant après l'obtention du permis de construire et des autorisations nécessaires à l'implantation de l'activité,

Le constructeur s'engage à :

- 3.1 Engager les constructions dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte de cession. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn de la déclaration d'ouverture de chantier signée par le Maire de La Tieule.

3.2 Achever les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la signature de l'acte de cession. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux signée par le Maire de La Tieule.

● **ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

4.1 Conformément à l'article 1218 du code civil, Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues à l'article 5.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

4.2 Des délais différents que ceux fixés à l'article 3 s'appliquent lorsque l'acquéreur procède à cet achat de terrain en vue de réaliser dans le futur une extension ou d'implanter un autre établissement.

Dans ce cas particulier, L'ACQUEREUR doit :

- déposer, dans un délai maximal de 3 ans à compter de la signature de l'acte de vente, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée,
- avoir obtenu l'accord de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn sur son projet définitif de construction avant de déposer son permis de construire,
- entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn de la déclaration d'ouverture de chantier signée par le Maire de La Tieule.
- avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations en tenant lieu. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux signée par le Maire de La Tieule.

4.3 Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location.

● **ARTICLE 5 – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATIONS DES DELAIS**

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

5.1. Dommages-intérêts

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus aux articles 3 et 4, la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois conformément à l'article 1231 du Code civil.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère, dans un premier temps, recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 100/1000. (10 %) conformément aux articles 1231-1 et suivants du Code Civil. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 % du prix de cession, la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

5.2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés aux articles 3 et 4 ci-dessus conformément aux articles 1224 et suivants du Code civil.

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

Les restitutions auront lieu dans les conditions prévues ci-dessous :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité due au constructeur sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité due au constructeur ne pourra pas être supérieure à 50 % du prix de cession initial.

5.3. Résiliation de l'acte de location

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

5.4. Frais

Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation.

● **ARTICLE 6 – VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 2 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété 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 d'aménagement et de construction prévus. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn 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 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. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn 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 la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn.

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 les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn.

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

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

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn.

● **ARTICLE 7 – NULLITE**

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

Cette nullité pourra être invoquée par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn conformément à l'article 1180 du Code Civil.

TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU SML ET DU CONSTRUCTEUR.

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

● **ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn exécutera, conformément au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn sont définies dans le "cahier des prescriptions techniques particulières et des limites de prestations générales" (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn s'engage à exécuter :

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service,
- la voirie définitive dans un délai de 12 mois après la date où tous les bâtiments prévus seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

● **ARTICLE 9 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS**

9.1 Utilisation :

Dès l'ouverture au public des voies, le droit de police, puis la ou les personne(s) publique(s) compétente(s) y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

CHAPITRE II : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

● **ARTICLE 10 – URBANISME ET ARCHITECTURE**

10.1 Documents d'urbanisme

Le constructeur et la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn s'engagent à respecter les dispositions de la carte communale de La Tieule et toutes les modifications qui seraient apportées à celle-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn ne pourra être engagée en raison des dispositions de la carte communale ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à cette dernière, quelle que soit leur date.

10.2 Prescriptions architecturales et urbanistiques

Le constructeur est tenu de respecter les dispositions générales du CPAUEP et du cahier des prescriptions techniques particulières et limites de prestations.

● **ARTICLE 11 – BORNAGE ; CLOTURES**

11.1 La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage conformément à l'article L115-4 du Code de l'urbanisme.

11.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté (articles 653 et 663 du Code civil).

● **ARTICLE 12 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

La limite des prestations dues par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" annexe 1 au présent CCCT.

● **ARTICLE 13 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

En cas d'inexécution, par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn, des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn.

● **ARTICLE 14 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les réseaux secs et humides, ... etc, établis par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn, et conformément aux plans approuvés par le service compétent.

L'intervention directe, sans autorisation, du constructeur ou de ses entreprises est interdite sur le domaine public, que ce soit avant ou après la remise des ouvrages publics à la collectivité. Toute réalisation de branchement doit faire l'objet d'une demande écrite à la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn qui la transmettra à la collectivité et/ou aux gestionnaires de réseaux concernés.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

Le constructeur devra procéder à la remise en état, à ses frais, du domaine public concerné par ses branchements. En cas de carence, les frais de remise en état seront facturés au constructeur par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn.

Le constructeur devra également s'acquitter du versement des diverses taxes et indemnités en vigueur lors de son installation.

Après remise des ouvrages par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn à la collectivité et/ou aux gestionnaires de réseaux concernés, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

14.1. Rejet des eaux industrielles

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

Les eaux résiduaires industrielles, suivant leur nature, seront soumises aux prétraitements et traitements prévus par les textes en vigueur ou le règlement technique et seront infiltrés à la parcelle ou stockés avant évacuation sur un site de traitement.

14.2. Branchements aux collecteurs d'eaux pluviales.

Les modalités de collecte et de traitement des eaux pluviales devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur et annexé à la présente en annexe 3.

Dans chaque lot, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales « propres » (ruissellement des toitures, des allées, des cours et des espaces non ouverts à la circulation motorisée...etc), les eaux pluviales « sales » (eaux de lessivage des voies, parkings et aires d'évolution ouvertes à la circulation motorisée et des espaces de stockage) et les eaux usées.

Les eaux pluviales « propres » seront stockées, réutilisées et/ou infiltrées à la parcelle.

Il est suggéré de réutiliser les eaux pluviales propres pour des usages compatibles (lavage, process, sanitaires, arrosage,...).

Les eaux pluviales « sales » seront rejetées dans le réseau collectif prévu à cet effet puis traitées dans le dispositif de traitement collectif. Les eaux pluviales « sales » des grandes parcelles seront rejetées dans le réseau collectif après rétention et avec un débit limité suivant les prescriptions du règlement technique.

Celles des petites parcelles seront collectées directement dans le réseau collectif.

Les dispositifs de rétention sur les parcelles seront étanches et munis d'un dispositif de fermeture permettant de retenir à la parcelle les déversements accidentels de produits polluants et les eaux générées par l'extinction d'un incendie.

Les eaux usées (effluents des WC et des lavabos des bureaux et locaux de production) seront traitées individuellement sur sol reconstitué et devront être soumises aux prétraitements et traitements prévus par les textes en vigueur ou le règlement technique puis infiltrées à la parcelle.

Le contrôle de ces dispositifs sera réalisé par les services compétents.

Le constructeur soumettra les plans de ces dispositifs de prétraitement et de traitement, avant tout commencement des travaux au service instructeur compétent qui 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 de 15 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn vaudra accord.

14.3. Branchements à l'adduction d'eau potable

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur la conduite en attente en limite de propriété installée par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des coffrets compteurs AEP.

Pour tout branchement supplémentaire (autre que celui prévu en attente de lot), les travaux dans le domaine public seront à la charge de l'acquéreur et devront être conformes au règlement technique et aux exigences du gestionnaire du réseau AEP.

14.4. Electricité

14.4.1. L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, en tant que de besoins, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies de desserte.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste d'un autre abonné.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. Ils devront respecter les prescriptions du CPAUEP.

Cette mise à disposition, qui se fera conformément aux textes réglementaires en vigueur, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les coffrets de comptage seront obligatoirement positionnés dans le muret technique à prévoir en entrée de lot (Cf CPAUEP).

14.4.2 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

14.5. Accès fibre optique

L'acquéreur aura à sa charge les frais concernant les demandes de branchement téléphoniques, de raccordement fibre optique, permettant l'accès au haut débit; frais comprenant les travaux de câblage et d'installation d'équipement spécifiques suivant les prescriptions de l'opérateur.

Ces travaux, qui se feront en conformité avec les textes réglementaires, feront l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de équipements spécifiques, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les coffrets de raccordement seront obligatoirement positionnés dans le muret technique à prévoir en entrée de lot (Cf CPAEP).

● **ARTICLE 15 – ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX**

15.1 Etablissement des projets du constructeur.

Dans la grande majorité, l'acte de cession intervient une fois toutes les autorisations acquises donc une fois le permis de construire accordé.

Lorsque l'acquéreur procède à cet achat de terrain en vue de réaliser dans le futur une extension ou d'implanter un autre établissement, il est appelé que :

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn. L'examen du projet se fera dans le cadre de la mission de conseil mis en place par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn pour garantir la cohérence globale du projet et assurer un conseil aux constructeurs. La concertation se mettra en place dès le début de la négociation et suivra un processus continu de l'élaboration du projet à sa réalisation.

Le constructeur communiquera le projet définitif pour accord préalable avant dépôt du permis de construire. La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales, techniques, environnementales et paysagères 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. Il pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2 Coordination des travaux

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. En aucun cas, la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

● ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

En tout état de cause, le constructeur demeure seul responsable des dégâts éventuellement causés aux ouvrages publics par les entreprises effectuant pour lui des travaux de construction et d'aménagement. Il devra en conséquence prendre les dispositions contractuelles idoines avec ses entreprises afin que celles-ci assument leurs responsabilités.

CHAPITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

18

● **ARTICLE 17 – PROTECTION DE LA NAPPE PHREATIQUE**

Le site de la ZAC se trouve dans un secteur très sensible du point de vue de la nappe phréatique. Aussi bien en phase travaux qu'en phase d'exploitation, le constructeur est tenu de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur, figurant en annexe 3, en matière de travaux, de rejets ou déversements accidentels et de rejets en phase d'exploitation.

En plus des dispositions prévues par cet arrêté, le constructeur devra se conformer aux normes et textes en vigueur en matière d'hygiène et de santé publiques.

● **ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

Chaque 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 l'entretien de ses espaces. L'emploi d'intrants autres que ceux admis en agriculture biologique est proscrit. L'arrosage sera limité aux besoins biologiques des végétaux adaptés au climat et au sol du site.

Il devra satisfaire à ses obligations d'entretien et de débroussaillage en matière d'incendie en conformité avec les règlements en vigueur.

● **ARTICLE 19 – USAGE DES ESPACES LIBRES : SERVITUDES**

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

● ARTICLE 20 – TENUE GENERALE

20.1 Généralités.

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

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

20.2 Stockage à l'air libre.

Le stockage éventuel de matériaux à l'extérieur des bâtiments doit impérativement faire l'objet d'une étude spécifique et de mesures de protection appropriées (cf CPAUEP).

20.3 Stockage des déchets.

Chaque constructeur doit réaliser un dispositif technique qui outre les coffrets et les regards de branchements aux réseaux divers, doit pouvoir accueillir les containers poubelles avant collecte en capacité et en nombre adaptés aux besoins de l'activité. Ce dispositif doit pouvoir dissimuler tous les containers à partir de la voie de circulation (Cf CPAUEP). **Les déchets industriels devront faire l'objet de dispositions spécifiques en conformité avec les textes et les normes en vigueur.**

● 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 personnes morales de droit public.

● ARTICLE 22 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

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 modifiées.

● **ARTICLE 23 – LITIGES ; SUBROGATION**

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

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

Lu et approuvé par délibération du conseil communautaire en date du
A , le

Le Président de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn

Annexe 1 : Cahier des prescriptions techniques particulières et des limites de prestations générales.

Annexe 2 : Cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Annexe 3 : Arrêté préfectoral portant autorisation de réaliser le rejet des eaux pluviales.

AVENANT

AU CCCT APPROUVE PAR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUBRAC LOT CAUSSES TARN LE CONCERNANT LA ZAC DE LA TIEULE

Article 1 : En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC DE LA TIEULE, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface de plancher	
Puissance de raccordement électrique allouée au lot et au projet	
Nature du programme	

Article 2 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC demeurent inchangées.

Lu et approuvé
A

, le