

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

PREFECTURE DEUX-SEVRES

19 JUL. 2013

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

Communauté d'agglomération de Niort

Parc d'activités de Luc et Carreaux

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

## ARTICLE 1 - PREAMBULE

1 - Le présent document constitue le cahier des charges de cession, location ou concession d'usage de terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC à vocation d'activités de « Luc et Carreaux » sur les Communes d'Echiré et Saint-Gelais.

2 - Le parc d'activités est aménagé dans le cadre des dispositions d'une ZAC créée le 24 novembre 2008 et modifiée par délibération communautaire en date du 17 décembre 2010.

Le maître d'ouvrage de ladite ZAC est la Communauté d'agglomération de Niort, dont le siège est à Niort.

3 - Le présent cahier des charges de cession de terrains a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à la Communauté d'agglomération de Niort et aux acquéreurs de lots de la ZAC. Il est annexé à l'acte de cession de terrain.

4 - Les parties en présence sont constituées de :

- La Communauté d'agglomération de Niort.

- Toute entité publique ou privée ou ses ayants-droit désignés ci-après par le terme « acquéreur ».

5 - Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

**Le titre I 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 les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties et résolues en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n°55.216 du 3 février 1955, en application de l'article L21.3 du Code de l'Expropriation.

**Le titre II définit les droits et obligations respectifs de la Communauté d'agglomération de Niort et des acquéreurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction de bâtiments.** Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

**Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs 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 d'agglomération de Niort.** Il détermine notamment les modalités de gestion des ouvrages d'intérêt collectif et de tenue générale des bâtiments et espaces extérieurs.

6 - Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la Communauté d'agglomération de Niort et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne la titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L21.3 du code de l'expropriation.

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

7 - Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

8. Par ailleurs, le présent cahier des charges de cession de terrains établi par la Communauté d'agglomération de Niort est déposé au rang des minutes du notaire désigné par la Communauté d'agglomération de Niort, qui procédera aux formalités de publicité foncière.

9. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou d'un immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession des terrains que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc...et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

Cela exposé, la Communauté d'agglomération de Niort entend diviser et céder les terrains de la ZAC dans les conditions prévues ci-après :

## TITRES I – CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

### ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à (nom du bénéficiaire de la cession) en vue de la construction d'un programme de bâtiments défini dans l'acte de cession.

Le ou les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU, des prescriptions urbanistiques, architecturales paysagères et techniques du présent CCCT, du projet d'aménagement et du titre II ci-après.

Le présent cahier des charges de cession de terrains prévoit pour le terrain objet de la présente cession, identifié au cadastre de la Commune de Saint-Gelais/ Echiré, sous le(s) numéro(s) , section , lieu-dit , d'une superficie totale de , une ou plusieurs constructions d'une contenance totale de (nombre de SURFACE DE PLANCHER dont la construction est autorisée sur la parcelle).

La nature du programme est la suivante :

### ARTICLE 3 : DIVISION DES TERRAINS

L'ensemble de la ZAC fera l'objet d'une division entre d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés.

Ces terrains seront eux-mêmes partagés en lots distincts faisant l'objet de propriétés divisées et leur définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme.

Les voiries et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés au domaine public.

### ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'ACQUEREUR doit :

1 - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le Cahier des Charges de Cession de Terrains sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et communiquer, dans un délai de trois mois à dater du compromis de vente, son projet descriptif de construction à la Communauté d'agglomération de Niort, dans les formes prévues à l'article des « Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales », un mois au moins avant tout dépôt administratif de la demande de permis de construire auprès des services compétents.

Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, l'Acquéreur présentera à la Communauté d'agglomération de Niort, dans un délai de six mois à compter de la signature du compromis de vente précité, 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. Au terme de la réalisation, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface totale du droit à bâtir ci-dessus défini.

2 - Déposer dans un délai de six mois à dater de la signature du compromis de vente, la demande de permis de construire.

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

3 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire ou dans le délai fixé par le programme échelonné de réalisation.

4 - Avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire. A défaut, la Communauté d'agglomération de Niort devra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser, en une ou plusieurs tranches, dans les délais qui lui seront imposés, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La Communauté d'agglomération de Niort pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Si l'acquéreur refuse de souscrire à cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à la Communauté d'agglomération de Niort ou à 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 6.

## ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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 est à la charge de l'acquéreur.

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

## ARTICLE 6 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la Communauté d'agglomération de Niort pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant, cumulativement dans les conditions suivantes :

### a) Dommage et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4 ci-dessus, la Communauté d'agglomération de Niort le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de deux mois, en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2, 3 ou dans un délai de six mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, l'acquéreur, n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté d'agglomération de Niort pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1 000 du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10%.

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

### b) Résolution de la vente

Si les délais fixés par l'article 4 pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision de la Communauté d'agglomération de Niort notifiée par acte d'huissier.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté d'agglomération de Niort notifiée par acte d'huissier en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, deux 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 Cahier des Charges de cessions des terrains, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par l'acquéreur, par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté d'agglomération de Niort étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de la Communauté d'agglomération de Niort.

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis dans l'article 4 ne sont pas respectés, la Communauté d'agglomération de Niort 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 à la Communauté d'agglomération de Niort. Toutefois, la Communauté d'agglomération de Niort pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé, à un tiers acquéreur agréé par la Communauté d'agglomération de Niort, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

#### c) Résiliation de l'acte de location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

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

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

## **ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION – PARTAGE DES TERRAINS CEDES**

### **a) Vente**

L'acquéreur s'interdit de vendre les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sur ceux-ci sans en avoir quatre mois à l'avance avisé la Communauté d'agglomération de Niort par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente est consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, la Communauté d'agglomération de Niort devra notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

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

L'acquéreur s'interdit, même après réalisation des travaux prévus, de morceler, vendre ou louer sous quelque forme que ce soit, et qu'elle qu'en soit la cause les terrains cédés, ainsi que tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains sans autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté d'agglomération de Niort.

Toutefois, l'acquéreur, après réalisation de la première tranche des travaux prévus, pourra vendre la partie de terrain non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé la Communauté d'agglomération de Niort par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance, et obtenu son accord motivé.

La Communauté d'agglomération de Niort dispose d'un délai de trois mois pour notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

La Communauté d'agglomération de Niort pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

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 la Communauté d'agglomération de Niort, celle-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions (article 6).

### b) Cession de bail

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Communauté d'agglomération de Niort.

L'acquéreur 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 de l'acquéreur lui-même.

### d) Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue ; l'acquéreur s'engage, en outre, à soumettre à la Communauté d'agglomération de Niort pour agrément préalable, tout candidat à la location ; dans sa demande l'acquéreur fera obligatoirement état de l'identité du locataire candidat, ainsi que de la nature de son activité ; la Communauté d'agglomération de Niort fera connaître sa réponse dans le délai d'un mois au plus tard suivant la date à laquelle il aura été saisi du projet.

Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la Communauté d'agglomération de Niort.

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.

## ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux 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 la Communauté d'agglomération de Niort, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée, avec accusé de réception et obtenu son accord.

La Communauté d'agglomération de Niort dispose d'un délai de trois mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au Cahier des Charges de Cession de Terrains.

La Communauté d'agglomération de Niort pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de douze mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, dans le délai de 10 jours à compter de la désignation de l'expert de l'acquéreur proposé, pourra être désigné d'office par le représentant de la juridiction compétente à la requête de la Communauté d'agglomération de Niort.

Le syndic de justice instruisant la liquidation ou la faillite de l'acquéreur devra obligatoirement aviser, dans les mêmes conditions que ci-dessus, la Communauté d'agglomération de Niort de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments à y édifier et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location,...)

Cet article ne s'applique pas dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public. Toutefois, tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur public s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément de la Communauté d'agglomération de Niort.

## ARTICLE 9 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain seront établis l'acquéreur et à ses frais.

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

#### **ARTICLE 10 – NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage etc.... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par la Communauté d'agglomération de Niort ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

#### **ARTICLE 11 – GARANTIE**

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qui lui sont vendus pour avoir examiné les plans et visité les lieux.

Tout acquéreur prendra les immeubles qui lui sont vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister et ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

L'acquéreur ne pourra tenir la Communauté d'Agglomération de Niort pour responsable de l'existence de végétation sur le lot ; la Communauté d'Agglomération de Niort ne sera pas tenue de nettoyer les lots (herbes folles, ronces, broussailles, arbres existants, arasements de talus éventuels...).

La Communauté d'Agglomération de Niort ne pourra notamment pas être recherchée en responsabilité de garantie relative à la structure géotechnique du sous-sol à propos de l'inconsistance du sol, de résurgence d'eau ou de présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage et de minage, et même l'impossibilité de réaliser un sous-sol, d'autant plus qu'il aura été donné à l'acquéreur, préalablement à la signature de son acte authentique d'achat la possibilité d'effectuer des sondages sur le terrain, objet de son acquisition, à charge pour lui de remettre le terrain dans son état initial.

#### **ARTICLE 12 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES**

Il est précisé que le titre I du présent Cahier des Charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif substitué.



## TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR (PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX)

### ARTICLE 13 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent Cahier des Charges, la Communauté d'agglomération de Niort entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

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

#### 1) Information de l'acquéreur :

La Communauté d'agglomération de Niort tiendra à la disposition de l'acquéreur :

1. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé.
2. les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévues par la Communauté d'agglomération de Niort.

#### 2) Concertation au cours de l'élaboration du projet :

Dans un délai maximal de trois mois après la conclusion du compromis de vente, l'acquéreur devra remettre à la Communauté d'agglomération de Niort, pour information, le dossier "programme" comportant :

1. le programme des constructions envisagées.
2. la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme.
3. la description du ou des partis architecturaux envisagés.
4. le calcul approximatif des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés.

La Communauté d'agglomération de Niort fera connaître ses observations écrites dans un délai de deux mois après réception du dossier « programme ». Toutefois, le permis de construire pourra être déposé simultanément et pourra faire l'objet d'une modification si nécessaire.

L'absence de réponse dans le délai imparti vaut absence d'observations.

#### 3) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par la Communauté d'agglomération de Niort ne se substitue pas à celui effectué dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

L'acquéreur est tenu de disposer de l'accord écrit de la Communauté d'agglomération de Niort sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre à la Communauté d'agglomération de Niort un dossier "projet" comportant :

1. un plan d'ensemble sur fond de plan topographique, à l'échelle du 1/200e, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments, l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension.

2. le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle du 1/100e avec indication des surfaces hors œuvre pour chaque local.

3. les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau.

---

4. l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100 .

5. les photos-montages du projet.

6. une note de calcul des surfaces de stationnement.

7. un descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillons, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur.

8. une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul justifiant les dimensions des ouvrages à réaliser

(Réseaux et Génie Civil), étant précisé que l'accord de la Communauté d'agglomération de Niort ne libère pas l'Acquéreur de sa responsabilité concernant les désordres de toute nature pouvant résulter de l'exécution de ces ouvrages.

9. un plan de principe de végétation sur fond de plan topographique, mentionnant les plantations envisagées avec indication des essences conformément au présent Cahier des Charges.

Ce plan sera accompagné d'une brève notice indiquant les mesures d'entretien envisagées.

10. un plan au 1/200e d'organisation du chantier précisant :

- son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par la Communauté d'agglomération de Niort.

- l'emplacement des divers locaux de chantier.

- l'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de la Communauté d'agglomération de Niort, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis de la Communauté d'agglomération de Niort à l'acquéreur. Les délais prévus à l'article 4 concernant le dépôt du permis de construire seront alors 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 "projet" remis à la Communauté d'agglomération de Niort et à laisser libre accès du chantier à un représentant de la Communauté d'agglomération de Niort.

Au cas où la conformité avec le dossier "projet" ne serait pas respectée, l'acquéreur jouit d'un délai de deux mois, après la mise en demeure par la Communauté d'agglomération de Niort, pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article n°31 « Respect des obligations réciproques » du présent Cahier des Charges.

D'une part pour les prestations non définies au stade du dossier "projet" et qui seront arrêtées lors de l'exécution, en particulier revêtement des façades des bâtiments, revêtement des voies tertiaires et des cheminements, sources d'éclairage, mobilier urbain, et d'autre part pour les modifications justifiées apportées au dossier "projet" lors de l'exécution, l'acquéreur devra présenter à la Communauté d'agglomération de Niort un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. La Communauté d'agglomération de Niort disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande. L'absence de réponse vaut autorisation de dépôt.

## **ARTICLE 14 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES**

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du PLU et du cahier des prescriptions paysagères architecturales et environnementales annexé au présent CCCT.

## **ARTICLE 15 – VOIES ET ESPACES LIBRES PUBLICS, RESEAUX.**

### 1. Utilisation

a. Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies le droit de jour, vu et issu, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies, sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Communauté d'agglomération de Niort sans autorisation spéciale et expresse de la Communauté d'agglomération de Niort.

L'accès à la parcelle sera établi conformément aux prescriptions définies dans le cahier des prescriptions architecturales paysagères et environnementales. Il sera à la charge de l'acquéreur.

b. Dès l'ouverture au public des voies, la police y sera assurée les Communes d'Echiré et de Saint-Gelais, chacune pour ce qui les concerne.

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

Elles pourront interdire ou limiter, sur tout ou partie de ces voies, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

c. Les espaces libres publics (accotements) peuvent être aménagés à tout moment par la Communauté d'agglomération de Niort pour le développement de la ZAC (cheminements, tous candélabres, postes de transformation, poteaux indicateurs etc....).

### 2. Entretien

L'entretien des voies, réseaux et autres espaces libres, sera assuré par la Communauté d'agglomération de Niort à charge pour elle de faire réaliser ses travaux en régie ou par tout autre moyen qu'elle souhaite.

## ARTICLE 16- PLANNING D'EXECUTION

L'acquéreur devra, préalablement à l'exécution de ses travaux, mettre au point avec la Communauté d'agglomération de Niort, un planning prévisionnel d'équipement du terrain et de construction des bâtiments. A cet effet, l'acquéreur précisera les périodes d'interventions des différents corps d'état sur ses chantiers et en particulier le calendrier de démarrage de ses chantiers et les dates de mise en service des installations. L'acquéreur devra tenir la Communauté d'agglomération de Niort informée de toute modification apportée au planning.

## ARTICLE 17 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT : DESSERTE DES TERRAINS

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou de ses annexes, la Communauté d'agglomération de Niort 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, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrains.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1. Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé.
2. Réseaux divers : La Communauté d'agglomération de Niort est chargée de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés.

### 1. Voirie

La Communauté d'agglomération de Niort 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), une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les amenées d'eau, électricité moyenne tension et de ligne téléphonique en permettant une alimentation satisfaisante du chantier en fonction des possibilités des équipements existants.

La réalisation de la voirie définitive par la Communauté d'Agglomération de Niort sera réalisée une fois que les branchements et que le gros œuvre des différents lots auront été réalisés.

### 2. Réseaux divers

a) Assainissement (eaux usées)

Le réseau est de type séparatif. Un réseau de collecte est créé. Les eaux usées sont évacuées par refoulement dans le réseau d'eaux usées existant situé à l'Est de l'opération, au niveau de la voie secondaire.

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

### b) Assainissement (eaux pluviales)

La Communauté de Communes assurera la mise en place d'un réseau de canalisation couplé avec des noues imperméables.

### c) Alimentation en eau

La Communauté d'agglomération de Niort s'assurera de la mise en place d'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, 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 bache de disconnection et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

### d) Electricité

La Communauté d'agglomération de Niort s'assurera la mise en place d'un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension et basse tension.

### e) Télécommunications

Un réseau est créé pour desservir l'ensemble de l'opération. Il sera alimenté par le réseau existant situé à l'Est de l'opération, au niveau de la voie secondaire à créer.

Par ailleurs, un réseau de fourreaux est créé en vue de la desserte de la zone par la fibre optique.

### f) Eclairage public des voies

La Communauté d'agglomération de Niort assure la mise en place du réseau d'éclairage public.

## ARTICLE 18 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

En cas d'inexécution par la Communauté d'agglomération de Niort des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'acquéreur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans un délai de trois mois, de réclamer à la Communauté d'agglomération de Niort une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Communauté d'agglomération de Niort.

## ARTICLE 19 - RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre l'acquéreur, la Communauté d'agglomération de Niort 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.

Tout raccordement sur des ouvrages publics réceptionnés ou non ne pourra se faire par l'acquéreur sans l'accord de la Communauté d'agglomération de Niort.

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 à la Communauté d'agglomération de Niort pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

Les branchements au réseau public (canalisations d'eau, de téléphone, d'électricité, d'égouts...) seront obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur.

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

Il aura le droit, après autorisation de la Communauté d'agglomération de Niort, d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements sous les chaussées ou trottoirs provisoires uniquement.

Pour les chaussées définitives, les travaux se feront par fonçage.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leurs sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

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, ainsi que, éventuellement, au versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

### ARTICLE 20 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR DES LOTS

L'acquéreur devra remplir et retourner à la Communauté d'agglomération de Niort dans les plus brefs délais possibles le document sur ses besoins en équipements.

#### 1. Voirie - Circulation

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par la Communauté d'agglomération de Niort.

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

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.

Les accès seront implantés de façon à ne pas supprimer de candélabres.

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains.

#### 2. Assainissement

##### Nature des effluents

L'acquéreur est tenu de spécifier à la Communauté d'agglomération de Niort 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 de la Communauté d'agglomération de Niort.

##### Surveillance des rejets d'eaux usées

Le règlement sanitaire impose des normes en matière de rejet dans les canalisations d'eaux usées. Les mesures à prendre consistent à mettre en place les moyens d'une surveillance des conditions de rejet tant au moment de l'élaboration du projet de construction, de la construction elle-même, puis régulièrement en phase d'exploitation.

Ces mesures comprennent :

- ◇ L'implantation dans les parcelles d'ouvrages de traitement des eaux industrielles rejetées.
- ◇ La mise en place de contrôles du fonctionnement de ces installations par un organisme indépendant.
- ◇ L'installation en limite de propriété de regards de visite permettant à la collectivité, à sa convenance de contrôler la qualité des eaux et leur débit.

◇ Eventuellement la mise en place dans la parcelle de dispositifs de limitation des débits des rejets.

Branchement aux collecteurs d'égout :

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle, et implanté à la limite du domaine public.

La création d'une nouvelle boîte de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

La Communauté d'agglomération de Niort 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.

Rejet et infiltration des eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des bâtiments, voiries et aires de stationnement seront collectées dans des regards prévus à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet dans le réseau.

Rejets des eaux usées industrielles :

Le traitement autonome (in-situ) des effluents non domestiques sera à étudier en priorité. En application de l'article L.1331-15 du Code de la Santé Publique, tout immeuble ou installation destiné à un usage autre que l'habitat doit être doté d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques.

Tout rejet d'effluents non domestique dans le réseau public nécessitera préalablement une autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'agglomération de Niort, et par l'autorité compétente conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. L'établissement éventuel d'une convention spéciale de déversement sera également à étudier.

En conséquence, le raccordement d'effluents non domestiques au réseau public d'assainissement ne sera envisagé que si l'effluent industriel est compatible qualitativement et quantitativement avec la capacité épuratoire du dispositif d'épuration collectif.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces capacités épuratoires, 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 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 de la Communauté d'agglomération de Niort.

Dispositions concernant les ICPE

Pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'acquéreur devra respecter l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des ICPE soumises à autorisation.

3. Alimentation en eau potable :

L'acquéreur aura à sa charge tous travaux de branchements jusqu'aux canalisations publiques (y compris réfection et taxes éventuelles).

La Communauté de Communes peut assurer un débit de 120m<sup>3</sup>/h sur les poteaux incendie de la zone. Pour toute construction nécessitant un débit plus important, l'acquéreur aura à sa charge les compléments de défense incendie liés à la nature de l'activité.

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.

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la Communauté d'agglomération de Niort son accord sur les débits d'eau qui seront nécessaires et les débits moyens ayant servi au calcul des

avants projets de réseau. Il s'engagera à ne pas dépasser ces débits donnés dans le présent cahier des charges sauf accord préalable de la Communauté d'agglomération de Niort.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de l'acquéreur, le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis sus-visé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, l'acquéreur réglerait le coût de ces renforcements à la Communauté d'agglomération de Niort.

#### 4. Postes et télécommunications

a) Réseau téléphonique : l'acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'administration compétente.

b) autres liaisons de télécommunications : si l'acquéreur désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter le coût de son raccordement au réseau et versera à la Communauté d'agglomération de Niort une participation proportionnelle aux infrastructures utilisées.

c) Un réseau est mis en attente en vue de la création d'un réseau de fibre optique. Toutefois, la Communauté de Communes ne peut s'engager sur l'arrivée effective de ce réseau.

#### 5. Electricité

Il appartiendra à l'acquéreur de réaliser à ses frais les équipements nécessaires à son raccordement au réseau BT situé à l'extérieur du terrain cédé.

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la Communauté d'agglomération de Niort son accord sur la puissance électrique installée qui sera nécessaire. Il s'engagera à ne pas dépasser cette puissance donnée dans le présent cahier des charges sauf accord préalable de la Communauté d'agglomération de Niort.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de l'acquéreur, le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis sus-visé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, l'acquéreur réglerait le coût de ces renforcements à la Communauté d'agglomération de Niort.

#### 6. Prévention des nuisances diverses

L'acquéreur devra remettre à la Communauté d'agglomération de Niort une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner.

L'acquéreur devra remettre à la Communauté d'agglomération de Niort, en même temps que le dossier "projet", un dossier "pollution" précisant les moyens envisagés en vue de :

↳ Lutter contre la pollution atmosphérique

Conformément à la loi sur l'Air du 30 décembre 1996, l'acquéreur doit prévoir un traitement et une télésurveillance des effluents atmosphériques attendus de ses installations.

L'acquéreur devra soumettre auprès des services compétents, et informera la Communauté d'agglomération de Niort, des dispositifs qu'il compte mettre en place pour prévenir la pollution atmosphérique et qui porteront notamment sur : le processus de fabrication, la réduction des émissions, la dispersion des gaz et aérosols. Les dispositifs respecteront les normes imposées par les textes législatifs ou réglementaires applicables au cas d'espèce.

↳ Les déchets

L'acquéreur devra respecter le règlement édicté par la Communauté d'agglomération de Niort en matière de gestion des déchets. Il indiquera, au moment du dépôt de son projet la nature et les quantités de déchets qu'il pourrait être amené à évacuer.

A la demande de la Communauté d'agglomération de Niort, l'acquéreur devra être à même de justifier qualitativement et quantitativement la destination des déchets qui auront à être évacués directement ou par l'intermédiaire d'une société tierce.

◇ 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 21 – COORDINATION DES TRAVAUX ET DEROULEMENT DU CHANTIER

Pendant la phase chantier, l'acquéreur s'engage à la propreté de son chantier.

Un chantier propre c'est :

- Un espace de travail organisé, délimitant et différenciant clairement la zone de stockage des matériaux de construction, l'aire de stationnement, la zone de cantonnement, la zone de regroupement des déchets.
- Un espace propre : accès nettoyés chaque soir.
- Un espace respecté : tri des déchets, dont les résidus de repas éventuels, brûlage interdit, affectation des zones parking / stockage / déchets respectée.
- Une information donnée aux voisins : prévenir du bruit, des va-et-vient d'engins, de la poussière.

### LA REGLEMENTATION

En tant que maître d'ouvrage, l'acquéreur reste à tout moment responsable des entreprises qui interviennent sur le chantier, et du respect de la réglementation (droit du travail, de l'environnement...), même si un maître d'œuvre ou un architecte est missionné.

◇ Tout stockage de liquide susceptible de créer une pollution doit être muni d'une capacité de rétention étanche.

◇ Les entrepreneurs de travaux doivent tenir les voies publiques propres aux abords des chantiers.

◇ Lors de la consultation de vos entreprises, renseignez-vous sur les modalités de gestion des déchets qu'elles proposent.

◇ Les déchets dangereux doivent faire l'objet de la tenue d'un registre et de l'émission d'un bordereau de suivi.

### IL EST STRICTEMENT INTERDIT :

◇ d'abandonner ou enfouir les déchets,

◇ de souiller les déchets valorisables (cartons, ferrailles...),

◇ de déverser des effluents liquides sur le sol ou dans le réseau d'eau pluviale,

◇ de brûler les déchets, même végétaux.

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 de la Communauté d'agglomération de Niort.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Communauté d'agglomération de Niort, sous réserve de l'accord de celle-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

En cas de mise en demeure de faire, adressée par la Communauté d'agglomération de Niort demeurée infructueuse, celle-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.



## ARTICLE 22 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent Cahier des charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

## TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

### ARTICLE 23 - SERVITUDES

L'acquéreur supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que la Communauté d'agglomération de Niort entendrait implanter sur la ZAC (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction, ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord de la Communauté d'agglomération de Niort.

L'acquéreur sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Communauté d'agglomération de Niort et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Toute disposition contraire ne saurait revêtir qu'un caractère exceptionnel dû aux conditions spécifiques de l'activité à exercer et devrait être insérée dans l'acte de cession.

### ARTICLE 24 - ENERGIE

Il est demandé à l'acquéreur d'apporter un soin particulier à la conception des éléments qui influenceront sur la consommation d'énergie et de présenter à la Communauté d'agglomération de Niort, en même temps que le dossier "projet", un dossier "énergie" explicite sur les options retenues.

En particulier, l'acquéreur veillera à assurer une isolation thermique rigoureuse de ses réseaux de transport de chaleur, ainsi que de ses bâtiments en général.

La Communauté d'agglomération de Niort émettra, au vu de ce dossier les critiques et recommandations qui pourraient permettre à l'acquéreur d'améliorer les options retenues.

La Communauté d'agglomération de Niort dispose du pouvoir d'appréciation de la nécessité éventuelle de telles installations.

## ARTICLE 25 - PUBLICITE

Toute publicité sur le terrain est interdite.

## ARTICLE 26 – GESTION DES ESPACES VERTS

### 1°) Utilisation des sols :

La Communauté d'agglomération de Niort se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par elle, 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 de la Communauté d'agglomération de Niort.

### 2°) Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros œuvre de chaque tranche

## ARTICLE 27 - TENUE DU LOT

L'acquéreur s'engage à :

- ◇ Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- ◇ Entretenir et arroser les plantations sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les trois ans au maximum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.
- ◇ Réparer et repeindre au moins tous les trois 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 la Communauté d'agglomération de Niort 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.
- ◇ Ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit, ne pas brûler les déchets, même végétaux, ne pas souiller les déchets valorisables (cartons, ferrailles...),

## ARTICLE 28 – ASSURANCES

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

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 qui sont réglementairement leur propre assureur.

## ARTICLE 29 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre la Communauté d'agglomération de Niort et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs.

La Communauté d'agglomération de Niort subroge en tant que de besoin l'acquéreur dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

1°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de la Communauté d'agglomération de Niort, l'acquéreur pourra :

a. mettre en demeure la Communauté d'agglomération de Niort, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant.

b. si la Communauté d'agglomération de Niort ne s'est pas exécutée 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 6 du présent cahier des charges.

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, la Communauté d'agglomération de Niort pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 6, ou bien à son initiative :

a. 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.

b. Demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée 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 30 – INSERTION

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable à la Communauté d'agglomération de Niort. Ainsi, l'officier ministériel ou l'acquéreur qui procéderait à la passation de tout acte de vente (ou location) en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

## ARTICLE 31 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Néant

## ARTICLE 32 – SUBSTITUTION

Chaque lot de terrains ou de droits immobiliers cédés par la Communauté d'agglomération de Niort dans le cadre de l'opération d'aménagement forme un tout indivisible pour l'application du présent Cahier des Charges et du règlement de chantier. En conséquence, dans tous les cas où la personnalité de l'acquéreur serait

amenée à disparaître, il devra obligatoirement se substituer pour rendre en lieux et places, tant dans ses droits que dans ses obligations, une et une seule personne morale ou physique.

### ARTICLE 33 – PIECES ANNEXES

A ce cahier des charges de cession, se trouve indissolublement annexé :

◆ **Le Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales (CPAPE).**

Le présent cahier des charges de cession de terrains a été établi par la Communauté d'agglomération de Niort.

A NIORT

LE

Le Président,

Mention manuscrite « Lu et accepté »

L'acquéreur

A

LE