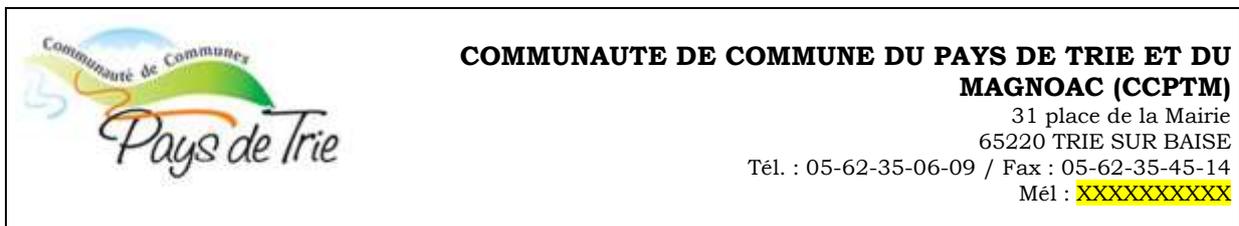


DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRIE
ET DU MAGNOAC**

COMMUNES DE LALANNE-TRIE et TRIE SUR BAÏSE



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
Du PAYS DE TRIE**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAINS**

S O M M A I R E

		<u>PAGES</u>
PREAMBULE		
Article 1 -	Dispositions générales	3
Article 2 -	Division des terrains	4
TITRE I		
Article 3 -	Objet de la cession	5
Article 4 -	Délais d'exécution	5
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	5
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	5
Article 7 -	Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	7
Article 8 -	Nullité	7
TITRE II		
CHAPITRE I -	Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics	8
Article 9 -	Obligations de la CCPTM	8
Article 10 -	Voies, places et espaces libres publics	8
	10.1 Utilisation	8
	10.2 Entretien	8
CHAPITRE II -	Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail	9
Article 11 -	Urbanisme et architecture	9
	11.1 Document d'urbanisme	9
	11.2 Prescriptions architecturales	9
Article 12 -	Bornage ; clôtures	9
Article 13 -	Desserte des terrains cédés ou loués	9
Article 14 -	Sanctions à l'égard de la CCPTM	9
Article 15 -	Branchements et canalisations	9
Article 15 -	Electricité	10
Article 16 -	Etablissement des projets du constructeur	11
Article 17 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	11
TITRE III		
Règles et servitudes d'intérêt général		
Article 18 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	13
Article 19 -	Usage des espaces libres ; servitudes	13
Article 20 -	Tenue générale	13
Article 21 -	Association(s) syndicale(s)	13
Article 22 -	Assurances	13
Article 23 -	Modifications du cahier des charges	14
Article 24 -	Litiges ; subrogation	14
Annexe 1 -	Cahier des prescriptions techniques particulières	15
Annexe 2 -	Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques	18
Annexe 3 -	précisant la surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée	24

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 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 ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations de la CCPTM 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.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, 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 CCPTM. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.2 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la CCPTM 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, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

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

Sauf dispositions contraires prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

1.3 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.

1.4 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.

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "CCPTM" la Communauté de Communes du Pays de Trie et du Magnoac, chargée de l'aménagement de la ZAC.

1.5 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la convention publique d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la CCPTM.

Cela exposé, la CCPTM entend diviser et céder les terrains de la ZAC du Pays de Trie dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.422-1b du code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - 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.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur chaque commune et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est de m².

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer **sans délai** les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la CCPTM son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la CCPTM un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
2. déposer sa demande de permis de construire dans **un délai de 6 (six) mois** à dater de l'acte de cession, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
3. entreprendre les travaux de construction dans **un délai de 6 (six) mois** à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. avoir réalisé les constructions dans **un délai de 18 mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la CCPTM d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la CCPTM.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La CCPTM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1** Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.
- 5.2** Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, la CCPTM 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 :

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la CCPTM le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la CCPTM pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la CCPTM pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la CCPTM, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la CCPTM, 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.

Le constructeur 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, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la CCPTM, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CCPTM étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la CCPTM.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la CCPTM, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location

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

4. 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 dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
5. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la

première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 7 - 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 3 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. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la CCPTM, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La CCPTM 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, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la CCPTM, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la CCPTM 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 CCPTM.

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 CCPTM.

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 ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - 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 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 5 ans à compter de l'acte par la CCPTM ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I

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

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA CCPTM

Les limites des prestations dues à ce titre par la CCPTM sont définies dans le "cahier 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 CCPTM s'engage à exécuter :

- dans **les trois mois** de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- 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 document d'urbanisme
- la voirie définitive dans **un délai de 12 mois** après la date où tous les bâtiments prévus par le document d'urbanisme 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, **le délai de 12 mois prévu** ci-dessus ne saurait être opposé à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation :

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

10.2 Entretien :

La collectivité publique intéressée en assurera l'entretien.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Document d'urbanisme

Le constructeur et la CCPTM s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de la CCPTM ne pourra être engagée en raison des dispositions du document d'urbanisme ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 Prescriptions architecturales et urbanistiques et paysagères

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistique annexé au présent CCCT (annexe 2). Ces dispositions complètent ou précisent les documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la CCPTM 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.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la CCPTM 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" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par la CCPTM à la collectivité intéressée, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, 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 canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc, établis par la CCPTM, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. 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 fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

Branchement aux réseaux électriques :

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la CCPTM, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et 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 de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

Lorsque des postes de transformation "EDF" ou des postes de détente de gaz seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructeurs, les constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par la société.

ARTICLE 15 - ELECTRICITE

15.1 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.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, 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.

15.2 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la CCPTM 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.

La CCPTM, par délibération en date du 19 novembre 2015, précise que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme.

En effet, l'aménageur prend à sa charge le coût des équipements publics suivants :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone,
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 Etablissement des projets du constructeur.

La CCPTM établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, elle pourra notamment établir des plans-masse définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

La CCPTM pourra également établir des esquisses de plans-masse, qu'elle fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite "programme des prestations techniques particulières".

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la CCPTM et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

La CCPTM s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Il devra communiquer à la CCPTM une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la CCPTM puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La CCPTM pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par la CCPTM ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

16.2 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 CCPTM ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la CCPTM. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la CCPTM. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la CCPTM, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où

les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher hors oeuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

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 faire remplacer les arbres morts ou détruits.

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, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par la CCPTM, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 20 -TENUE GENERALE

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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

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 autres que ceux affectés à usage commercial. La CCPTM pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 21 -ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

Il ne sera pas créé d'association syndicale libre compte tenu du fait que la collectivité entretiendra les espaces publics dès leur remise.

ARTICLE 22 -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 23 -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 dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 24 -LITIGES ; SUBROGATION

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

La CCPTM 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

Lu et approuvé
A TRIE SUE BAÏSE, le

L'acquéreur

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays de Trie et du Magnoac

ANNEXE 1

DEFINITION DES PRESTATIONS TECHNIQUES
REPARTITION DES CHARGES D'EQUIPEMENT ENTRE
LA CCPTM et L'ACQUEREUR

1 - PREPARATION DU TERRAIN - TERRASSEMENTS - VOIRIE

A la charge de la CCPTM	Limite des prestations de la CCPTM	A la charge de l'Acquéreur
<p>La totalité des voiries prévues au dossier de réalisation de la ZAC. Bornage du lot Rien à l'intérieur du lot Les terrains sont livrés en l'état aux acquéreurs Une entrée sur le lot depuis la voirie publique</p>	<p>Limites du lot</p>	<p>Débroussaillage Dessouchage Mise à la décharge publique des déchets Démolition de la maçonnerie Mise en place de la protection des végétaux à conserver Clôture du chantier Décapage et terrassements nécessaires au projet Stationnement et cheminement à l'intérieur du lot</p>

2 - ASSAINISSEMENT - EAUX USEES

A la charge de la CCPTM	Limite des prestations de la CCPTM	A la charge de l'Acquéreur
<p>Les réseaux de canalisations sous chaussée. La CCPTM fournit un seul point de raccordement par lot.</p>	<p>Limite du lot (ou à 1 mètre maximum à l'intérieur du lot)</p>	<p>Raccordement sur le regard de branchement mis en place par la CCPTM La canalisation d'évacuation des eaux usées à l'intérieur du lot, suivant les normes de l'exploitant de ce réseau. L'acqureur fera son affaire du relèvement éventuel des eaux usées.</p>

3 - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

A la charge de la CCPTM	Limite des prestations de la CCPTM	A la charge de l'Acquéreur
Réseau de canalisation sous chaussée, noues et bassins de rétention	Limite du lot (ou à 1 mètre maximum à l'intérieur du lot)	Raccordement au réseau des eaux pluviales. L'acquéreur devra respecter le code de l'Environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 par la réalisation d'un dossier de déclaration ou d'autorisation lié à son projet. (cf. compromis de vente)

4 - EAU POTABLE

A la charge de la CCPTM	Limite des prestations de la CCPTM	A la charge de l'Acquéreur
Réseau de canalisation sous chaussée. Tous travaux de branchement entre le réseau public et le robinet d'arrêt avant compteur (y compris ce robinet et le regard à compteur.) situé en limite de lot.	Entre robinet d'arrêt avant compteur et compteur en limite de lot (ou à 1 mètre à l'intérieur du lot)	Tous travaux au-delà du robinet avant compteur y compris compteur, y compris charges et abonnements éventuels.

5 - ELECTRICITE

A la charge de la CCPTM	Limite des prestations de la CCPTM	A la charge de l'Acquéreur
Réseau BT jusque et y compris le coffret de comptage double et le socle correspondant.	Le coffret de comptage double situé en limite de propriété sur socle est encastré dans la clôture.	Liaison (en câble ou PE souterrain du coffret double au disjoncteur abonné et au compteur abonné) et tous travaux en parcelle privative, y compris charges et abonnements éventuels.

6 - TELECOMMUNICATIONS

A la charge de la CCPTM	Limite des prestations de la CCPTM	A la charge de l'Acquéreur
Le génie civil du réseau et le tube du branchement jusqu'à la limite du lot y compris boîte de branchement.	Limite du lot (ou 1 m. maximum à l'intérieur du lot)	Continuité de la conduite depuis la boîte de branchement jusqu'au bâtiment.

7 - ESPACES VERTS

A la charge de la CCPTM	Limite des prestations de la CCPTM	A la charge de l'Acquéreur
Aménagement du domaine public. Rien à l'intérieur du lot	Clôtures (non comprises)	Clôtures et espaces privatifs à l'intérieur du lot.

8 - ECLAIRAGE PUBLIC

A la charge de la CCPTM	Limite des prestations de la CCPTM	A la charge de l'Acquéreur
Domaine public. Rien à l'intérieur du lot.	Limite du lot.	Eclairage privatif à l'intérieur du lot.

9 - TRAVAUX DE GEOMETRE

A la charge de la CCPTM	Limite des prestations de la CCPTM	A la charge de l'Acquéreur
Bornage du terrain. Remise du plan de bornage à l'acquéreur.		Bornage contradictoire. Conservation des bornes. Implantation des constructions.

ANNEXE 2

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGERES ET URBANISTIQUES

Sommaire

I – LA ZAC DU PAYS DE TRIE – PRESENTATION DE L’OPERATION

- I.1 – Localisation et caractéristiques générales du site
- I.2 – Rappel programmatique succinct

II – LES OBJECTIFS DU CPA (CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES)

- II.1 – Préambule réglementaire (validité réglementaire du CPA)
- II.2 – Les objectifs généraux urbanistiques et architecturaux du CPA

III – LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- III.1 – Trame générale d’implantation des constructions
- III.2 – Les zones de stockage extérieures
- III.3 – Plantations
- III.4 – Aspect extérieur des façades
 - III.4.1 – Façades orientées
 - III.4.2 – Traitement des façades
- III.5 – Traitement des limites parcellaires et des clôtures
 - III.5.1 – Limites sur les rues d’accès aux lots ou en façade
 - III.5.2 – Autres limites séparatives ou de fond de parcelle

I – PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 – Localisation et caractéristiques générales du site

La ZAC du Pays de Trie, d'une superficie de 15.50 ha se situe sur le territoire des deux communes : Lalanne-Trie à l'Ouest et Trie-sur-Baïse à l'Est. Le projet de ZAC est situé de part et d'autre de la RD 632.

La ZAC est desservie depuis la RD 632 ou par la Zone d'Activités Economique actuelle.

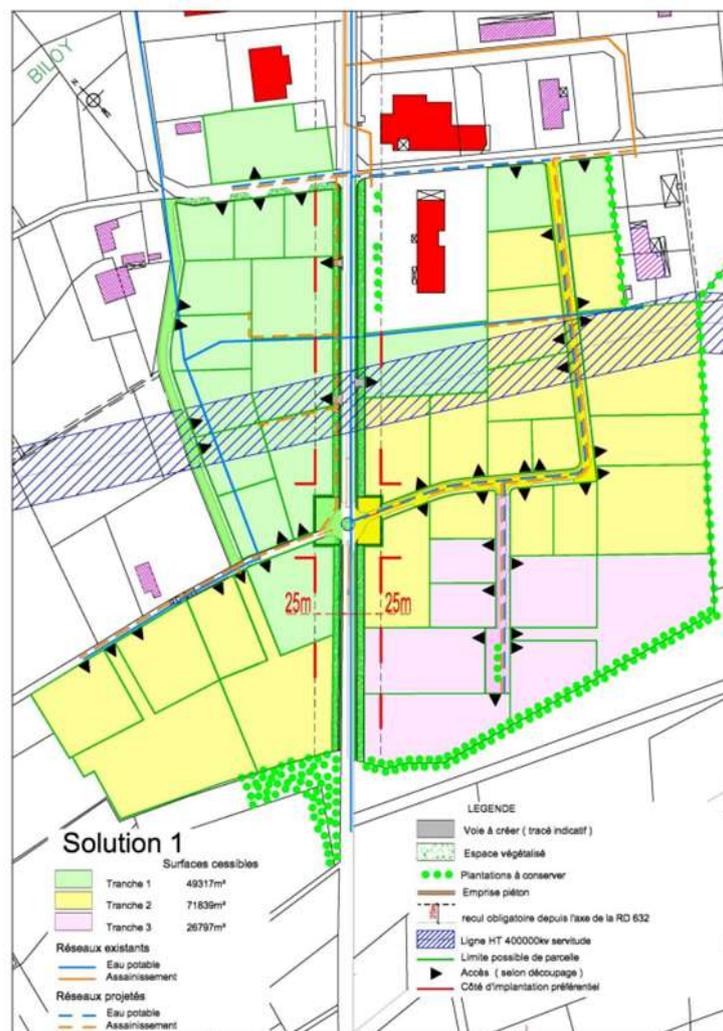
Le site concerné par l'opération est donc bordé :

- Au Nord par la Zone d'Activités Economique existante et par la commune de Trie-sur-Baïse
- Au Sud par le ruisseau de Cayssac et sa ripisylve
- A L'Ouest et à l'Est par des parcelles agricoles

Le relief du terrain est relativement plane. Elle est caractérisée par une pente générale orientée Nord-Sud inférieure à 1%.

I.2 – Rappel programmatique succinct

La ZAC du Pays de Trie se décompose en trois phases destinées à l'accueil des entreprises industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires capables d'assurer le développement du bassin de vie.



II – LES OBJECTIFS DU CPA (CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES)

II.1 – Préambule réglementaire (validité réglementaire du CPA)

Le présent CPA est une annexe au Cahier des Charges de cession des terrains qui sont compris dans le périmètre de la ZAC.

Les prescriptions du CPA sont exigibles dans le cadre de la relation contractuelle vendeur/acquéreur.

Les présentes prescriptions complètent le règlement d'urbanisme.

II.2 – Les objectifs généraux urbanistiques et architecturaux du CPA

L'importance du projet du fait de sa localisation au droit d'un des accès les plus fréquentés, la variété des activités qui y sont attendues présentent les risques importants de désorganisation du paysage, de cacophonies architecturales et autres implantations anarchiques.

En conséquence, la croissance organisée, la cohérence d'ensemble de cette entrée de la ville, la gestion et la transformation équilibrées et maîtrisées de l'environnement de ce segment de territoire, l'inscription harmonieuse des bâtiments, des nombreux sols et des plantations qui viendront s'y inscrire, dès lors qu'ils sont imaginés dans le cadre d'un développement durable, nécessitent un dessein global d'intégration articulé autour de règles et de principes simples capables de garantir ces objectifs qualitatifs.

La réalisation de ces objectifs devrait autant valoir pour ceux qui travailleront ou auront à se rendre sur la ZAC que ceux qui en auront la simple perception extérieure.

III – LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

III.1 – Trame générale d'implantation des constructions

Les bâtiments seront conçus pour l'essentiel de leur morphologie sur la base de parallélépipèdes rectangles ou tout autre assemblage volumétrique tendant à offrir une telle lecture et ce au moins pour le volume principal.

Il est imposé un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 932. Ce recul est ramené à 5 mètres par rapport à la limite de lot jouxtant la voirie intérieure de la ZAC. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation d'énergie électrique. Ils pourront être implantés en limite de voie à l'intérieur des zones qui leur sont réservées.

Des alignements bâtis à la limite du recul seront obligatoires pour une partie des bâtiments afin de donner une cohérence de la limite construite tout au long de la voie rappelant ou annonçant les trames de la bastide.

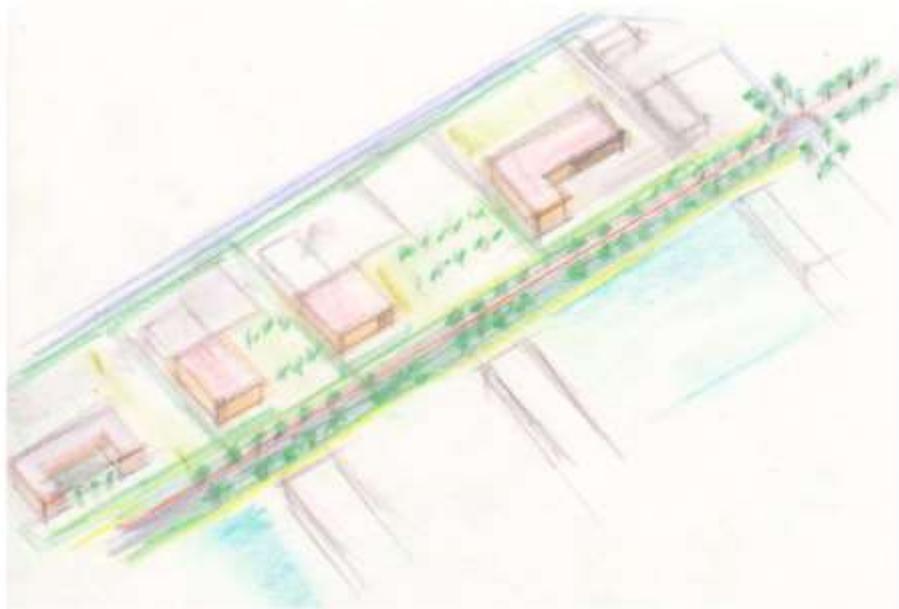


Figure 1 : Exemple d'alignement à rechercher

III. 2 – Les zones de stockage extérieures

Les zones de stockages internes seront de préférence implantées en fond de parcelle de façon à ce qu'elles soient le moins visible depuis les axes de desserte.

En cas de contraintes de stockages ou d'installations techniques situées dans la zone de reculement de 25 mètres depuis l'axe de la RD 932, les plantations seront conçues pour éviter une nuisance visuelle de ces éléments à partir de la voie principale. L'ensemble de ces données fera l'objet d'une précision au niveau du permis de construire.

III.3 – Plantations

Les aménagements conserveront autant que possible les haies, bosquets et tous autres repères paysagers (alignements, arbres isolés), contribuant à l'identité et à la diversité du territoire.

Le paysage végétal sera pensé et mis en œuvre à l'échelle de la géographie, en continuité avec les paysages rupestres environnants (haies, bosquets et bois de chênes).

Les arbres à hautes et moyennes tiges relevant de la palette végétale imposée en annexe du présent cahier seront implantés par groupements de façon à constituer des bosquets indépendants des limites de chaque foncier.

Dans les reculs de 25m de l'axe de la RD632, une partie seulement est occupée par les voies latérales. Les zones restantes entre la limite privative et les bâtiments devront, même s'il s'agit de stationnements, être plantés soit par des arbres d'ornement ou d'arbustes pour créer un environnement végétal d'accompagnement.

Pour les zones de stationnement, 1 arbre sera demandé pour 50 m² créés.

III.4 – Aspect extérieur des façades

III.4.1 – Façades orientées

La composition des façades de tout bâtiment devra s'adapter, au droit de chaque lot, à la fois aux exigences de représentation et de fonctionnement liées à son activité mais également à la situation et au contexte particulier dans lequel il se situe dans la ZAC, notamment sur ses entrées ou à ses

franges, lieux spécifiques ou les façades devront contribuer à caractériser, orienter, donner sens à l'environnement bâti et ce relativement aux espaces publics riverains.

III.4.2 – Traitement des façades

Au-delà des règles générales de principe des gabarits, de l'architecture et des matériaux qui doivent surdéterminer les grandes lignes des bâtiments dans le paysage, l'architecture « rapprochée » relative aux segments de façade de représentation, d'accès (façades incluses dans les volumes dominants ou inscrites dans des volumes associés) pourra se développer dans tout système de devanture, de débords, casquettes et autres dispositifs susceptibles d'identifier les bâtiments dans leur catégorie d'usage et constituer les volumes à échelle mineure et familière de la ZAC.

Les matériaux de construction et leurs couleurs comme leur modénature, sans être précisément définis, seront d'un caractère permettant leur meilleure intégration dans les lieux avoisinants.

III.5 – Traitement des limites parcellaires et clôtures

III.5.1 – Limites sur les rues d'accès aux lots ou en façade

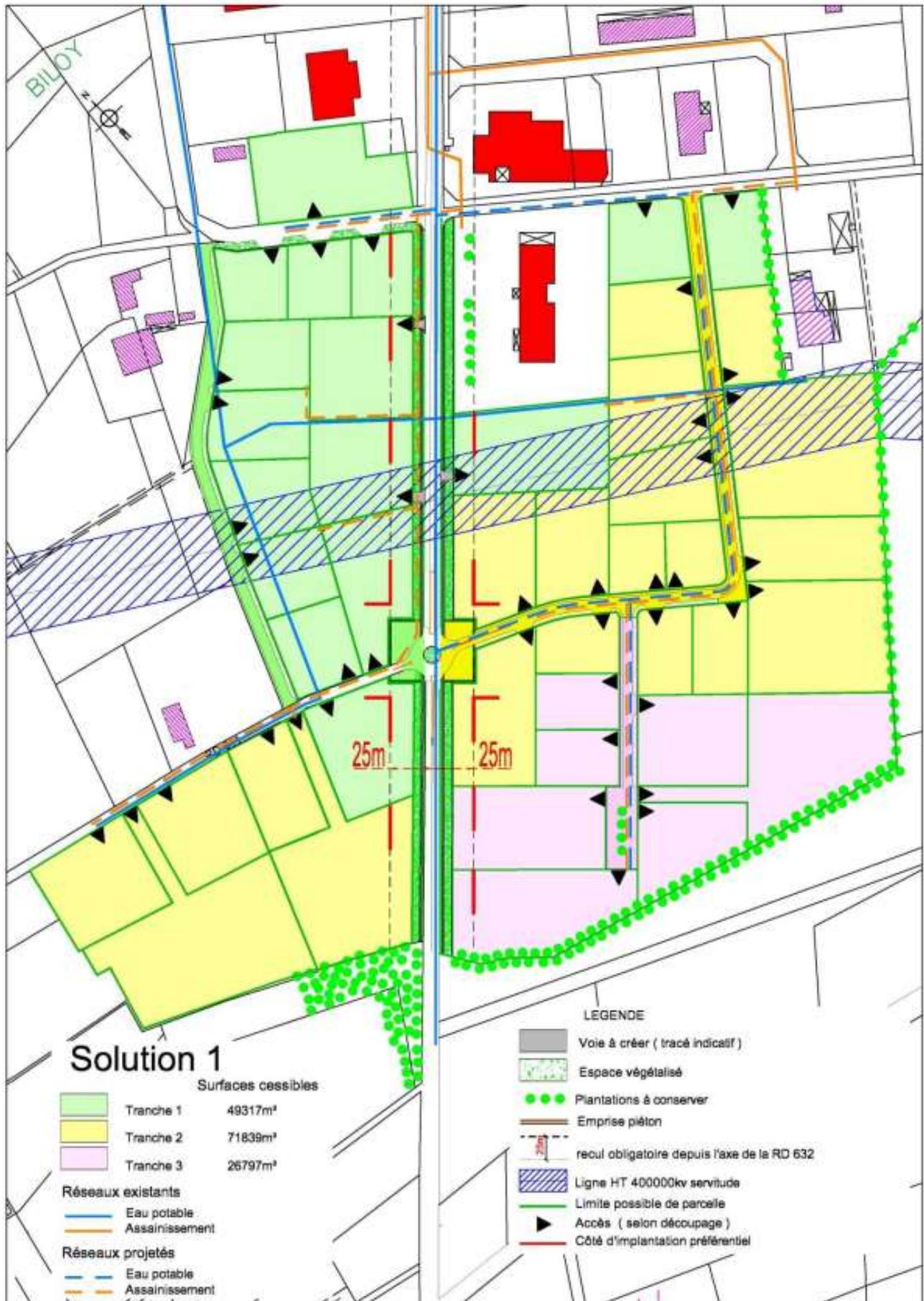
Les plans de clôtures seront déposés en même temps que la demande de permis de construire. Leur hauteur maximum sera de deux mètres.

Les clôtures sur rue seront de type rigide, de couleur vert ou gris. Des soubassements maçonnés pourront accompagner ces clôtures. Les limites sur rues seront exemptes de plantations.

III.5.2 – Autres limites séparatives ou de fond de parcelle

En fond de parcelle, la plantation des haies en essences locales (ex. troëne, noisetier...) est recommandée dans le cadre de la gestion de l'atténuation de l'impact des zones de stockages extérieures proches des limites.

Ces limites sont équipées de préférence de clôtures rigides identiques à celles délimitant les limites sur rues.



ANNEXE 3**AU CCCT APPROUVE PAR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE TRIE ET DU MAGNOAC le
CONCERNANT LA ZAC du Pays de Trie**

Article 1 : En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC du Pays de Trie approuvé le, 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	
Secteur du document d'urbanisme	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface de plancher	
Nature du programme	

Article 2 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC du Pays de Trie approuvé le
demeurent inchangées

Lu et approuvé
A Trie sur Baïse, le

Le Président