

***CAHIER DES CHARGES***

***DE CESSION DES TERRAINS  
COMMUNAUTAIRES***

***Zone d'activités des Jalfrettes  
Saint-Pourçain sur Sioule***

## PREAMBULE :

Par arrêté n°3222/2016 de Monsieur le Préfet de l'Allier portant fusion de la Communauté de communes « En Pays Saint-Pourcinois », de la Communauté de communes du « Bassin de Gannat » et de la Communauté de communes « Sioule, Colettes et Bouble » à compter du 1er janvier 2017, la Communauté de communes issue de la fusion prend le nom de « Saint-Pourçain Sioule Limagne ».

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

Dès lors, la zone d'activités des Jalfrettes, sur la commune de Saint-Pourçain sur Sioule, a été transférée à la nouvelle Communauté de communes Saint-Pourçain Sioule Limagne qui en est désormais l'aménageur.

La Zone d'activités des Jalfrettes a pour vocation d'accueillir des activités économiques, industrielles et artisanales.

La Zone est divisée en trois secteurs :

Secteur 1 : secteur à vocation commerciale

Secteurs 2 et 3 : secteurs à vocation industrielle.

Afin de préserver un cadre de qualité – en termes d'équipements publics et de paysages, la Communauté de Communes a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la zone d'activités.

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges sera remis à chaque preneur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

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, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

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 "l'aménageur" la Communauté de Communes Saint-Pourçain Sioule Limagne, chargée de l'aménagement de la zone d'activités.



## **TITRE 1 – Conditions générales concernant la cession des terrains et le programme des constructions à réaliser**

### **Article 1 – Objet de la cession**

1.1 L'objet de la cession porte sur la parcelle identifiée au cadastre de la commune de Saint-Pourçain-sur-Sioule, sous les références suivantes :

- ↳ Section : ZI - Numéro : 138
- ↳ Contenance : 50 000 m<sup>2</sup>

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

1.3 La présente cession de terrain est consentie à :

- ✓ La Société PRAXY DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Fabrice JOYEN
- ✓ Dont le siège social est à : SWEN Parc de l'Isle d'Abeau, 2 place de l'Europe 38070 SAINT-QUENTIN FALLAVIER

ci-après dénommée « le constructeur », en vue de la réalisation d'une construction à usage d'activités industrielles, en rapport avec la vocation du secteur de la zone d'activités des Jalfrettes.

Cette construction devra être édiflée conformément aux dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pourçain-sur-Sioule et respecter les conditions édictées dans l'arrêté de M. le Préfet de l'Allier n° 2032/09 en date du 4 juin 2009 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement.

D'une contenance de 50 000 m<sup>2</sup>, cette parcelle permet un droit à bâtir maximal de 30 000 m<sup>2</sup> de SHON (COS de la ZA = 0.6).

### **Article 2 – Délais d'exécution**

2.1 : Suite à la notification écrite de l'accord de cession entériné par délibération du Conseil Communautaire, une promesse de vente sera conclue devant notaire.

2.2 : Le constructeur devra :

- ✓ Régulariser l'acte authentique de vente devant notaire dans un délai de 6(six) mois suivant la signature de la promesse de vente, ce délai pouvant être éventuellement renouvelé 1 (une) fois n'excédant pas le 27 septembre 2024. Passé ce délai, la promesse de vente sera déclarée caduque et l'aménageur procédera à la remise en vente du ou des lot(s) concerné(s),
- ✓ Déposer dans un délai de six mois à dater de la signature de la promesse de vente, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée,
- ✓ Il devra avoir obtenu l'accord de la Communauté de Communes sur son projet définitif de construction avant de déposer son permis de construire,
- ✓ Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire purgée de tout recours et/ou retrait ou des autres autorisations administratives en tenant lieu,
- ✓ Avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire, purgé de tous recours et/ou retrait ou des autres autorisations en tenant lieu, sous réserve des précisions apportées à l'article 2.3. L'exécution de cette

obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa vérification par l'aménageur ou son représentant.

### 2.3 : Réalisation des travaux par tranches successives :

Il est précisé que le projet du constructeur se décompose en deux phases :

- Une première unité et ses équipements (voiries, bassins) sur un périmètre de 30 000 m<sup>2</sup> maximum : devra être engagé, c'est-à-dire par un lancement des travaux, avant le 31 décembre 2025 ;
- Une seconde unité, avec mutualisation des équipements de la première phase, sur un périmètre de 20 000m<sup>2</sup> maximum : devra être opérationnel avant le 31 décembre 2028.

La première tranche devra respecter les délais d'exécution définis dans l'article 2.3 pour les programmes à tranche unique.

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

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

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

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

2.5 : Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. L'aménageur pourra même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

2.6 : Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée légale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

### 2.7 : Dérogations au principe :

Des délais différents s'appliquent lorsque le constructeur procède à cet achat de terrain en vue d'assurer le développement de son entreprise déjà installée sur le site.

Dans ce cas particulier, le constructeur doit :

- Déposer, dans un délai maximal de 5 ans à compter de la signature du compromis de vente, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.
- Il devra avoir obtenu l'accord de la Communauté de Communes sur son projet définitif de construction avant de déposer son permis de construire
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de deux mois suivant l'expiration du délai de purge du permis de construire obtenu.
- Avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tous recours et/ou retrait ou des autres autorisations en tenant lieu.



2.8 : Dans le cas où le constructeur n'aurait pas respecté les clauses ci énoncées, la Communauté de communes se réserve le droit de racheter au constructeur ledit terrain sans plus-value sur le prix de vente.

### **Article 3 – Résolution en cas d'inobservation des délais**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'aménageur pourra si les délais d'exécution de travaux définis dans l'article 2 ci-dessus ne sont pas respectés :

- ✓ Adresser une mise en demeure au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception, de satisfaire à ses obligations :
  - ↳ Dans un délai de 30 jours en ce qui concerne les alinéas 2.1 ; 2.2 ; 2.3 de l'article 2
  - ↳ Dans un délai de 3 mois en ce qui concerne l'alinéa 2.4 pour l'achèvement des travaux.
- ✓ Engager une procédure de rachat des terrains non exploités.

### **Article 4 – Rétrocession de terrain**

4.1 : L'acquéreur d'un terrain dont le projet de construction serait abandonné ou dont les délais ne respectent pas le présent cahier des charges et qui souhaiterait se déposséder de ce bien devra impérativement notifier sa décision à l'aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception.

4.2 : Dans ce cas, l'aménageur pourra exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession ne pourra alors pas excéder le prix de vente initial.

4.3 : 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. Les règles énoncées dans le présent cahier des charges s'appliqueront de la même manière à l'organisme de crédit-bail.

4.4 : Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement.

4.5 : Les actes de vente, de partage, de location, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayant cause en méconnaissance des dispositions du présent article 4 seraient nuls ou de nul effet en application de l'article L. 21-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

4.7 : Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu la destination prévue. Le constructeur s'engage en outre à soumettre à l'aménageur, pour agrément, tout candidat à la location. L'aménageur dispose d'1 (un) mois pour notifier sa réponse.

4.8 : En cas de programme par tranches, l'acquéreur pourra, après réalisation de la première tranche de travaux prévue, vendre la partie des terrains non utilisée par lui, à condition d'en aviser l'aménageur au moins 6 (six) mois à l'avance. L'aménageur pourra alors, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix correspondra au prix de vente initial sur la base d'un montant en euro, hors taxe, au m<sup>2</sup>. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit également fixé comme il est dit ci-dessus.

#### **Article 5 - Obligation de maintenir la destination prévue après réalisation des travaux**

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

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

Durant ce délai, seront recherchées toutes solutions permettant :

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

### **TITRE 2 – Droits et obligations des utilisateurs**

#### **Article 1 – Obligations de l'aménageur**

Travaux à la charge de l'aménageur :

- Présentation du terrain : déboisement, dessouchage, débroussaillage, démolitions de maçonneries anciennes
- Assainissement – eaux pluviales – eaux usées : tous les travaux et réseaux extérieurs y compris les dispositions de raccordement situés à moins d'un mètre des limites du lot et dans la limite d'un branchement
- Eau potable : tous les travaux de conduites principales de distribution en concertation avec le concessionnaire. Protection incendie en domaine public.
- Electricité : tous les travaux de pose de câble moyenne et basse tension et en général tous les travaux extérieurs nécessaires à l'alimentation des postes de transformation publics en concertation avec le concessionnaire, sauf dans le cas d'un renforcement de ligne qui profiterait uniquement au constructeur.
- Gaz : tous les travaux de conduites principales de distribution en concertation avec le concessionnaire
- Téléphone : tous les travaux de génie civil de distribution en concertation avec le concessionnaire jusqu'au sous répartiteur, à l'exception des parties intérieures au lot

#### **Article 2 – Obligations du constructeur**

Le constructeur veillera à construire un ensemble de qualité (bâtiment et abords) eu égard à la zone naturelle de Briailles et à la qualité des entreprises présentes sur la zone des Jalfrettes. Le



constructeur devra respecter les règles d'urbanismes en vigueur ainsi que toutes réglementations relatives aux activités exercées (ICPE par exemple).

Travaux à la charge du constructeur :

- Présentation du terrain : Mise en place de protection des végétaux à conserver éventuellement, clôture de chantier, protection des abords des ouvrages
- Terrassement : décapage et terrassements nécessaires à la réalisation du projet
- Voirie et stationnement : voies, rampes, escaliers et autres cheminements ou ouvrages à l'intérieur du lot (le nombre de places de stationnement couvertes ou non devra être conforme au PLU)
- Assainissement – eaux pluviales – eaux usées : Branchement et raccordement à partir de la limite du lot. La position des raccordements sera fixée en concertation entre l'aménageur et le constructeur. Les taxes de raccordement éventuelles sont à la charge du constructeur.
  - Les eaux pluviales devront être gérées au maximum à la parcelle et dans tous les cas la gestion devra prendre en compte la capacité d'évacuation des réseaux,
  - Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité des dispositions réglementaires en vigueur et donnera lieu à la signature d'une convention de rejet,
  - Toute construction devra respecter les prescriptions de l'arrêté « loi sur l'eau ».
- Eau potable : Branchements et raccordements au-delà du robinet d'arrêt, frais d'abonnement. Les taxes de raccordement éventuelles sont à la charge du constructeur. L'emplacement du regard extérieur sera défini en concertation entre l'aménageur et le constructeur.
- Electricité : Branchements et raccordements au-delà du coffret en fonction des puissances souscrites, frais d'abonnement, raccordement spécifique en moyenne tension. Pour l'installation de poste d'alimentation moyenne tension privé, le local nécessaire est à la charge du constructeur. Les taxes de raccordement éventuelles sont à la charge du constructeur. L'emplacement des coffrets de raccordement extérieurs sera défini en concertation entre l'aménageur et le constructeur.
- Gaz : Branchements et raccordements au réseau gaz moyenne pression. Les taxes de raccordement éventuelles sont à la charge du constructeur. L'emplacement des coffrets de comptage sera défini en concertation entre l'aménageur et le constructeur.
- Téléphone : Branchements et raccordements au-delà du pré câblage téléphonique, frais d'abonnement, raccordement spécifique
- Espaces libres : des rampes d'accès aux aires de stationnement, des rampes pour les personnes à mobilité réduite imposées par la réglementation, les dalles sur les espaces de stationnement, murs de soutènement, espaces libres à caractère privatif, notamment des jardinets en rez de chaussée, des clôtures ou séparations entre lots ou parcelles.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations aux entrepreneurs participant à la réalisation des travaux d'aménagement ou de construction et devra s'assurer du respect d'un impact environnemental minimum lors de la phase chantier.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur les moyens envisagés en vue de :

- lutter contre la pollution atmosphérique ;
- lutter contre la pollution des eaux résiduaire ;
- 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 3 – Travaux de géomètre**

- ✓ Les travaux de bornage des lots seront à la charge de l'aménageur.
- ✓ Seront à la charge du constructeur :
  - ↪ Documents topographiques nécessaires au dossier de permis de construire
  - ↪ Bornage contradictoire
  - ↪ Conservation des bornes
  - ↪ Implantation des bâtiments conformément au permis de construire.
  - ↪ Respecter l'étude paysagère et architecturale

### **Article 4 – Aménagement et gestion des espaces libres privés**

Le 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 en charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Le constructeur s'engage à :

Interdire la formation de tas d'ordures, de déchets, de décombres ou résidus sur son lot afin de conserver les espaces non bâtis dans un état propre. Il devra faire sa propre affaire de l'enlèvement des déchets divers liés à l'exercice de son activité.

Ne pas stocker à l'air libre, pendant plus de 24 heures, quelque produit, ou matériel que ce soit  
Entretien et arroser les plantations existantes sur la parcelle cédée.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement devront être obligatoirement aménagées en espaces verts, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Si la surface en question le permet, elle pourra faire l'objet, de préférence, d'un prêt à usage avec un agriculteur local.

### **Article 5 – Servitudes publiques**

Le constructeur 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 cette zone.

### **Article 6 – Association syndicale libre**

Il pourra éventuellement être créé entre, tout ou partie, des propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la zone d'activités une association libre. Cette association pourrait avoir pour objet :

- ✓ La gestion et l'entretien des espaces libres privés
- ✓ La gestion de la sécurité de la zone d'activités , etc.

Actuellement il n'existe pas d'association de ce type.

### **Article 7 – Assurances**

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



**Article 8 – Litiges - Subrogation**

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur qu'entre les différents autres acteurs du projet (constructeur, crédit-bailleur, etc.)

Fait et dressé à Saint-Pourçain-sur-Sioule, le

Le constructeur,  
PRAXY DEVELOPPEMENT



L'aménageur,  
La Communauté de Communes  
Saint-Pourçain Sioule Limagne,  
Pour la Présidente,  
Le Vice-Président délégué



