

N° : DE/44/3.2/22.11.2021-24

| <b>EXTRAIT du PROCES-VERBAL des<br/>DELIBERATIONS DU CONSEIL<br/>DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES</b> |    |                           |           |
|---|----|---------------------------|-----------|
| Althen-des-Paluds – Bédarrides – Monteux – Pernes-les-Fontaines – Sorgues                         |    |                           |           |
| Nombre de délégués en exercice  | 47 | Absents représentés :     | 10        |
| Présents  | 32 | Absents non représentés : | 5         |
| <b>VOTANTS</b>  |    |                           | <b>42</b> |

Le Conseil de la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat » s'est réuni en séance publique salle des Fêtes à Sorgues, le 22 Novembre 2021, après convocation légale reçue le 16 novembre 2021, sous la présidence de M. Christian GROS, Président de la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat ».

**Etaient présents :**

M. Jean BERARD, M. Fulgencio BERNAL, Mme Carine BLANC-TESTE, M. Didier CARLE, Mme Pascale CHUDZIKIEWICZ, M. Laurent COMTAT, Mme Patricia COURTIER, M. Dominique DESFOUR, Mme Aurélie DEVEZE, Mme Jacqueline DEVOS, Mme Isabelle DUCRY, Mme Evelyne ESPENON, M. Cyrille GAILLARD, M. Stéphane GARCIA, Mme Chantal GONNET-OLIVI, M. Christian GROS, Mme Florence GUILLAUME, M. Robert IGOULEN, M. Stéphane MICHEL, Mme Annie MILLET, M. Marc MOSSÉ, M. Christophe MOURGEON, M. Michel MUS, Mme Patricia NICOLAS, M. Guillaume PASCAL, Mme Valérie PEYRACHE, M. Christian RIOU, Mme Emmanuelle ROCA, M. Michel TERRISSE, Mme Sylviane VERGIER, Mme Aurélie VERNHES, M. Gêrôme VIAU.

**Etaient Absents représentés :**

Mme Nadège BOISSIN, (pouvoir donné à M. Didier CARLE), Mme Cindy CLOP, (pouvoir donné à Mme Jacqueline DEVOS), Mme Sylviane FERRARO, (pouvoir donné à Mme Pascale CHUDZIKIEWICZ), M. Mario HARELLE, (pouvoir donné à Mme Chantal GONNET OLIVI), M. Thierry LAGNEAU (pouvoir donné à M. Cyrille GAILLARD), M. Samuel MONTGERMONT (pouvoir donné à M. Michel MUS), Mme Christelle PEPIN, (pouvoir donné à M. Christian RIOU), M. Bernard RIGEADE (pouvoir donné à Mme Emmanuelle ROCA), M. Joël SERAFINI (pouvoir donné à M. Christian GROS), M. Serge SOLER, (pouvoir donné à M. Dominique DESFOUR).

**Etaient Absents non représentés :**

M. David BELLUCCI, M. Patrice DE CAMARET, Mme Sandy GEIGER, M. Michel PERRAND, M. Raymond PETIT.

Il a été procédé conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil de la Communauté de Communes : **M. Gêrôme VIAU** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**Commune de Monteux - ZAC de BEAULIEU - Modification du Cahier des  
Charges de Cession de Terrains - Cession de parcelles pour installation centre  
équestre**

Monsieur Stéphane MICHEL, Conseiller Communautaire, rappelle à l'assemblée que la Communauté de Communes entend céder un ensemble de parcelles, situées ZAC de Beaulieu à Monteux, secteur N du PLU, afin de permettre l'installation d'un nouveau centre équestre.

**Bien concerné :**

Il s'agit de céder les parcelles suivantes pour partie pour une superficie de 11 939 m<sup>2</sup> :

Acte Exécutoire  
Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982  
Loi N° 82.623 du 22 juillet 1982  
Envoyé le :  
Affiché le :

| Nom parcelle           | Adresse parcelle     | Surface totale parcelle en m <sup>2</sup> | Surface à céder en m <sup>2</sup> | Zonage PLU |
|------------------------|----------------------|---|-----------------------------------|------------|
| E 89                   | Lieudit la Sorguette | 3 470                                     | 3 470                             | N          |
| E 90 p1                | Lieudit la Sorguette | 3 845                                     | 1 274                             | N          |
| E 92 p1                | Lieudit la Sorguette | 10 830                                    | 284                               | N          |
| E 897                  | Lieudit la Sorguette | 3 548                                     | 3 548                             | N          |
| E 900                  | Lieudit la Sorguette | 1 375                                     | 1 375                             | N          |
| E 903                  | Lieudit la Sorguette | 1 988                                     | 1 988                             | N          |
| Surface totale à céder |                      |   | 11 939                            |            |

**Contractant :** Madame Camille GOBIN, sise 1 Chemin de Beaumouilles, 13170 Fuveaux, avec possibilité de substitution de toute personne morale de son choix.

**Prix de vente :** Le montant de la vente est fixé à 3,00 €/m<sup>2</sup>.

**Condition suspensive :** la possibilité pour l'acquéreur d'acheter de manière concomitante le centre équestre appartenant à la SCI MAINTENANT, dont le terrain sera accessoire.

**Cahier des Charges de Cession de Terrains :** Le Cahier des Charges de Cession de Terrains tel qu'il a été soumis aux conseillers communautaires lors de l'Assemblée du 11 octobre 2021 n'est pas acceptable par Madame GOBIN qui relève que, si à terme elle veut revendre le centre équestre, elle pourrait en être empêchée si la Communauté de communes exigeait, comme le permet l'article 7 du Cahier des Charges de Cession de Terrains, la rétrocession du terrain. En effet, ce tènement est en fait indispensable au bon fonctionnement du centre équestre.

Les parties se sont donc rapprochées et il a été proposé d'ajouter à l'article 7 du Cahier des Charges de Cession de Terrains que ce dernier ne s'appliquait pas en cas de vente globale du centre équestre.

Cette modification paraît équilibrée dès lors :

- Qu'elle permet à Madame GOBIN d'avoir une assurance sur la pérennité du centre équestre, même en cas de revente de ce dernier ;
- Qu'elle permet à la Communauté de communes de s'assurer qu'en dehors de ce cas très précis, l'achat de terrains n'est pas réalisé dans le cadre d'une opération purement financière.

Il est donc proposé aux conseillers communautaires d'accepter le Cahier des Charges de Cession de Terrains modifié joint à la présente qui ajoute uniquement à l'article 7.1 relatif

à la « REVENTE » la phrase suivante : « Toutefois, le présent article ne s'applique pas si le terrain est vendu en même temps que le centre équestre dont il est l'accessoire indispensable ».

**Vu** la délibération n°10 de la CC Les Sorgues du Comtat en date du 11 octobre 2021 ;

**Vu** le Cahier des charges de Cession de Terrains ci-annexé ;

**Le Conseil Communautaire, Monsieur Stéphane MICHEL, Conseiller Communautaire entendu,**

**Et après en avoir délibéré à 41 Pour et 1 Abstention (R.IGOULEN),**

**APPROUVE** le Cahier des charges de Cession de Terrains modifié,

**REITERE** les autorisations données au Président ou en son absence à l'un des Vice-Présidents dans la délibération n°10 en date du 11 octobre 2021 avec ce nouveau Cahier des Charges de Cession de Terrains.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Et ont signé au registre les membres présents.  
Pour copie conforme.

**Christian GROS**  
**Président de la Communauté de communes**  
**Les Sorgues du Comtat**

**Le Président,**





Communauté de Communes  
Les Sorgues du Comtat

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**  
**ZAC DU QUARTIER DE BEAULIEU**  
**MONTEUX (VAUCLUSE)**



**Vu pour être annexé à la délibération n° du 22 novembre 2021**

**Le Président, Christian GROS**

## SOMMAIRE

|   |   | Pages     |
|---|---|-----------|
| <b>PRÉAMBULE</b>  |   |           |
| <b>Article 1</b>  | Dispositions générales  | 4         |
| <b>TITRE I</b>  |   |           |
| <b>CONDITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CESSION OU À LA LOCATION DES<br/>TERRAINS ET DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION À RÉALISER</b> |   | <b>6</b>  |
| <b>Article 2</b>  | Division des terrains   | 6         |
| <b>Article 3</b>  | Objet de la cession   | 6         |
| <b>Article 4</b>  | Délais d'exécution  | 6         |
| <b>Article 5</b>  | Prolongation éventuelle des délais  | 6         |
| <b>Article 6</b>  | Sanctions à l'égard du constructeur   | 7         |
|   | 6.1. Dommages - Intérêts  | 7         |
|   | 6.2. Résolution de la cession   | 7         |
|   | 6.3. Résiliation du bail  | 7         |
| <b>Article 7</b>  | Vente, location, morcellement des terrains cédés  | 7         |
|   | 7.1. Vente  | 7         |
|   | 7.2. Location   | 7         |
|   | 7.3. Morcellement   | 7         |
| <b>Article 8</b>  | Nullité   | 8         |
| <b>Article 9</b>  | Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux  | 8         |
| <b>Article 10</b>   | Délimitation des terrains cédés   | 8         |
| <b>Article 11</b>   | Contraintes d'alignement – Marges de recul  | 8         |
| <b>TITRE II</b>   |   |           |
| <b>DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DU CONSTRUCTEUR<br/>PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX</b>                                       |   | <b>9</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 : TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES<br/>PUBLICS</b>                                    |   | <b>9</b>  |
| <b>Article 12</b>   | Droits et obligations du vendeur  | 9         |
| <b>Article 13</b>   | Voies, places et espaces libres publics   | 9         |
|   | 13.1. Utilisation   | 9         |
|   | 13.2. Entretien   | 9         |
| <b>CHAPITRE 2 : TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE VENDUS OU LOUÉS</b>  |   | <b>10</b> |
| <b>Article 14</b>   | Urbanisme et architecture   | 10        |
|   | 14.1. Document d'urbanisme  | 10        |
|   | 14.2. Autorisation d'aménagement de la ZAC au titre des articles L. 214-1 à<br>L.214-6 du Code de l'Environnement | 10        |
|   | 14.3. Prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et<br>environnementales                            | 10        |
|   | 14.4. Architecte-Urbaniste conseil de la ZAC  | 10        |

|                   |              |   |    |
|-------------------|--------------|---|----|
|                   | <b>14.5.</b> | Procédure de réalisation des projets                          | 10 |
|                   |              | <b>14.5.1.</b> Information du constructeur                    | 10 |
|                   |              | <b>14.5.2.</b> Concertation en cours d'élaboration            | 10 |
|                   | <b>14.6.</b> | Permis de construire  | 10 |
|                   | <b>14.7.</b> | Communication - Concertation                                  | 10 |
| <b>Article 15</b> |              | Clôtures  | 10 |
| <b>Article 16</b> |              | Desserte des terrains cédés ou loués                          | 11 |
| <b>Article 17</b> |              | Sanctions à l'égard du vendeur                                | 11 |
| <b>Article 18</b> |              | Branchements et raccordements des lots                        | 11 |
|                   | <b>18.1.</b> | Branchements aux collecteurs d'eaux usées et d'eaux pluviales | 11 |
|                   | <b>18.2.</b> | Branchements au réseau d'eau potable                          | 11 |
|                   | <b>18.3.</b> | Branchement au réseau électrique                              | 11 |
|                   | <b>18.4.</b> | Branchements au réseau de gaz                                 | 11 |
|                   | <b>18.5.</b> | Télédistribution - Téléphonie                                 | 11 |
|                   | <b>18.6.</b> | Coordination des travaux                                      | 11 |
| <b>Article 19</b> |              | Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur   | 11 |
|                   | <b>19.1.</b> | Organisation des chantiers                                    | 11 |
|                   | <b>19.2.</b> | Dégradation des voies, réseaux et espaces publics             | 11 |
|                   | <b>19.3.</b> | Assurances  | 11 |
|                   | <b>19.4.</b> | Respect des obligations                                       | 11 |
| <b>Article 20</b> |              | Durée d'application du titre II du cahier des charges         | 11 |

### TITRE III

#### RÈGLES ET CHARGES DE DROIT PRIVÉ

|                   |              |  |           |
|-------------------|--------------|--|-----------|
|                   |              |  | <b>12</b> |
| <b>Article 21</b> |              | Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 13 | 12        |
| <b>Article 22</b> |              | Usage des espaces libres – Servitudes  | 12        |
| <b>Article 23</b> |              | Tenue générale des lots  | 12        |
|                   | <b>23.1.</b> | Règles générales   | 12        |
|                   | <b>23.2.</b> | Antennes de réception  | 12        |
|                   | <b>23.3.</b> | Enseignes et publicité   | 12        |
| <b>Article 24</b> |              | Associations syndicales  | 25        |
| <b>Article 25</b> |              | Assurances des constructions   | 25        |
| <b>Article 26</b> |              | Modification du titre III du cahier des charges                              | 25        |
| <b>Article 27</b> |              | Litiges et subrogation   | 25        |
| <b>Article 28</b> |              | Insertion  | 25        |

### ANNEXES

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Annexe 1</b> | Arrêté préfectoral n° SI2008-06-24-0080-DDAF du 24 juin 2008, portant autorisation d'aménagement de la ZAC de Beaulieu au titre des articles L.214-1 et L.214-6 du Code de l'Environnement |
| <b>Annexe 2</b> | Arrêté préfectoral n° SI 2011279-0005 du 06 Octobre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral n° SI2008-06-24-0080-DDAF du 24 juin 2008.   |

## PRÉAMBULE

### **ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**1.1.** La ZAC du Quartier de Beaulieu, sise sur le territoire de la Commune de Monteux dans le Vaucluse, a pour vocation d'accueillir, dans un environnement de grande qualité, des fonctions multiples et complémentaires : activités économiques, habitat, équipements de loisirs et de tourisme, équipements culturels, dans un objectif de mixité et de développement durable. Le Quartier de Beaulieu fait partie des EcoQuartiers français, reconnu par l'Etat dans le cadre de son Plan Ville Durable.

Dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement du territoire et de développement économique, la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat assure la maîtrise d'ouvrage et l'aménagement de la ZAC du Quartier de Beaulieu, créée le 4 mai 2004 par délibération du Conseil Communautaire. Le programme des équipements publics de la zone a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 31 mars 2010, modifié et complété par délibération en date du 25 janvier 2012.

Il est ici précisé que La Communauté de Commune Les SORGUES DU COMTAT et la société dénommée « SPL TERRITOIRE VAUCLUSE », dont le siège est à AVIGNON (Vaucluse) Place Viala, identifiée sous le numéro SIREN 802 646 117 RCS AVIGNON ont régularisé le 20 Décembre 2018, une concession partenariale d'aménagement portant notamment sur la ZAC DE BEAULIEU.

Cette concession d'aménagement a une durée de 20 ans à compter du 26 Décembre 2018, date de prise d'effet du contrat de concession, et pourra être prorogée selon les modalités prévues au contrat de concession.

Dans le cadre de cette concession la SPL TERRITOIRE VAUCLUSE est devenu co-aménageur de la ZAC au même titre que la Communauté de Communes et disposent des mêmes prérogatives pour mettre en œuvre ou modifier les cahiers des charges dépendant de la ZAC.

**1.2.** Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le **Titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par 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 du vendeur et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des 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 cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

**1.3.** Les **Titres I et II** constituent les dispositions purement bilatérales entre le vendeur et chaque acquéreur. 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 invoqués 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 le Titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Le **Titre III** s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers et ayants-cause, à quel titre que ce soit et sans limitation de durée. Chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, le vendeur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

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

**1.5.** Le présent cahier des charges sera intégralement inséré 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 locations successives.

**1.6.** Par mesure de simplification et pour clarté du texte :

- D'une part, on désignera sous le vocable de « ACQUEREUR », tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- D'autre part, on désignera sous le vocable général « ACTE DE CESSION » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc et par « BAIL » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
- Enfin, on désignera sous le vocable « VENDEUR », la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat, chargée de l'aménagement de la ZAC.

**1.7.** Deux annexes sont jointes au présent cahier :

1. L'arrêté préfectoral n° SI2008-06-24-0080-DDAF du 24 juin 2008, portant autorisation d'aménagement de la ZAC de Beaulieu au titre des articles L 214-1 et L 214-6 du Code de l'Environnement



2. L'arrêté préfectoral n° SI 2011279-0005 du 06 Octobre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral n° SI2008-06-24-0080-DDAF.

Ceci exposé, la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat entend diviser et céder en pleine propriété ou louer les terrains de cette ZAC dans les conditions prévues ci-après.

## TITRE I

### CONDITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CESSION OU LA LOCATION DES TERRAINS ET DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION À RÉALISER

#### **ARTICLE 2 – 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 acquéreurs publics et privés.

Ces derniers seront eux-mêmes partagés en lots distincts faisant l'objet de propriétés divisées dont la définition exacte sera établie lors de leur vente ou de leur location. Le vendeur se réserve la faculté d'imposer aux constructeurs la modification des dimensions et surfaces des lots, de manière à obtenir un découpage rationnel de la zone.

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315.2 du Code de l'Urbanisme.

Les voiries et espaces libres ouverts ou à ouvrir sont destinés à être incorporés aussitôt que possible à la voirie communale d'intérêt communautaire.

#### **ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION**

La cession porte sur les parcelles suivantes pour partie pour une superficie de 11 939 m<sup>2</sup> :

| Nom parcelle | Adresse parcelle     | Surface totale parcelle en m <sup>2</sup> | Surface à céder en m <sup>2</sup> | Zonage PLU |
|--------------|----------------------|---|-----------------------------------|------------|
| E 89         | Lieudit la Sorguette | 3 470                                     | 3 470                             | N          |
| E 90 p1      | Lieudit la Sorguette | 3 845                                     | 1 274                             | N          |
| E 92 p1      | Lieudit la Sorguette | 10 830                                    | 284                               | N          |
| E 897        | Lieudit la Sorguette | 3 548                                     | 3 548                             | N          |
| E 900        | Lieudit la Sorguette | 1 375                                     | 1 375                             | N          |

|                        |                      |       |        |   |
|------------------------|----------------------|-------|--------|---|
| E 903                  | Lieudit la Sorguette | 1 988 | 1 988  | N |
| Surface totale à céder |                      |       | 11 939 |   |

La cession est consentie en vue de l'agrandissement d'une propriété riveraine de la ZAC et **ne donne pas de droits à construire.**

Les terrains auront pour affectation : carrière d'entraînement et paddock (centre équestre).

#### **ARTICLE 4 – DÉLAIS D'EXÉCUTION**

Sans objet

#### **ARTICLE 5 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS**

Sans objet

#### **ARTICLE 6 – SANCTIONS À L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR**

Sans objet

#### **ARTICLE 7 – REVENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS**

##### **7.1. Revente**

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après :

- avoir acquitté intégralement le prix d'acquisition
- avoir reçu l'agrément du vendeur après l'avoir informé de ses intentions par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 3 mois à l'avance. Le vendeur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés.

En cas de rétrocession, le prix sera égal au prix de cession, étant précisé que la base du calcul initial sera actualisée en fonction de la variation de l'indice du prix de la construction. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le vendeur, de tout ou partie des terrains, le vendeur 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 au vendeur.

Toutefois, le présent article ne s'applique pas si le terrain est vendu en même temps que le centre équestre dont il est l'accessoire indispensable.

## **7.2. Location**

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie pour une affectation autre que celle stipulée dans le présent Cahier des Charges de Cession.

## **7.3. Morcellement**

Tout morcellement des terrains cédés, qu'elle qu'en soit la cause, est interdit, sauf autorisation accordée par le vendeur et ce, sans préjudice s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la ZAC. Dans ce cas, l'acquéreur pourra vendre la partie du terrain non utilisé par lui, à condition d'en avoir avisé le vendeur trois mois calendaires à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le vendeur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

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

### **ARTICLE 8 – NULLITÉ**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, ..., qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1<sup>er</sup> 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 dans un délai de 5 ans à compter de l'acte par le vendeur, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

### **ARTICLE 9 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PRÉVUE**

L'acquéreur ne pourra modifier l'affectation des terrains qu'après en avoir avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur.

Le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande pour aviser l'acquéreur de sa décision motivée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues dans le document d'urbanisme de la commune de Monteux et le dossier de réalisation de ZAC pour le secteur concerné.

Cette obligation vaut, le cas échéant, pour le liquidateur de l'acquéreur.

### **ARTICLE 10 – DÉLIMITATION DES TERRAINS CÉDÉS**

Le document d'arpentage avec extrait cadastral et le bornage du terrain seront établis aux frais du vendeur.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre pour que soit dressé, contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l'opération de bornage. L'acquéreur aura par la suite à sa charge, le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Les terrains seront cédés dans l'état où ils se trouveront le jour de la cession.

### **ARTICLE 11 – CONTRAINTES D'ALIGNEMENT – MARGES DE RECUL**

Les contraintes qui ressortent du Document d'Urbanisme de la Ville de Monteux doivent être respectées.

## TITRE II

### DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACQUÉREUR PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX

#### CHAPITRE I

#### TERRAINS DESTINÉS A ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

##### ARTICLE 12 – DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur exécutera, conformément aux documents d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

##### ARTICLE 13 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

###### **13.1. Utilisation**

Sans objet

###### **13.2. Entretien**

Sans objet

## CHAPITRE II

### TERRAINS DESTINÉS A ÊTRE VENDUS OU LOUÉS

#### **ARTICLE 14 – URBANISME ET ARCHITECTURE**

##### **14.1. Document d'urbanisme**

L'acquéreur et le vendeur s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le document d'urbanisme en vigueur (PLU ou POS) est un document réglementaire et que ses prescriptions, son règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas, la responsabilité du vendeur ne saurait être engagée en raison des dispositions, des modifications, des révisions que l'autorité compétente apporterait à ces documents, quelle que soit leur date.

##### **14.2. Autorisation d'aménagement de la ZAC au titre des articles L 214-1 et L 214-6 du Code de l'Environnement**

Il est rappelé que l'aménagement de la ZAC du Quartier de Beaulieu a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 24 juin 2008 portant autorisation au titre du Code de l'Environnement, modifié par arrêté préfectoral en date du 06 Octobre 2011. L'acquéreur est donc tenu de se conformer aux prescriptions de ces arrêtés pour l'aménagement et la construction des terrains qui lui sont vendus ou cédés, étant précisé que ces documents sont annexés au présent cahier des charges.

#### **ARTICLE 15 – CLÔTURES**

Les clôtures en limite des espaces publics ou accessibles au public sont soumises à déclaration préalable.

Tout acquéreur d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par le vendeur, ne peut en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié des coûts 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 en aura supporté les frais d'établissement, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

#### **ARTICLE 16 – DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS**

Les prestations dues par le vendeur sont décrites dans le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC de Beaulieu approuvé par le Conseil Communautaire le 02 mars 2010 et complété par délibération en date du 25 janvier 2012.

Les ouvrages à la charge du vendeur seront réalisés par celui-ci conformément aux prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur et au dossier de ZAC.

#### **ARTICLE 17 – SANCTIONS À L'ÉGARD DU VENDEUR**

Sans objet

#### **ARTICLE 18 – BRANCHEMENTS ET RACCORDEMENTS DES LOTS**

Sans objet

#### **ARTICLE 19 – EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUÉREUR**

Sans objet

#### **ARTICLE 20 – DURÉE 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 pourrait lui être substitué.



## TITRE III

### RÈGLES ET CHARGES DE DROIT PRIVÉ

#### **ARTICLE 21 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L’OBJET DE L’ARTICLE 13**

Sans objet

#### **ARTICLE 22 – USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES**

Sans objet

#### **ARTICLE 23 – TENUE GÉNÉRALE DES LOTS**

##### **23.1. Règles générales**

L’ACQUEREUR devra entretenir le terrain en parfait état et procéder à un entretien régulier.

Il ne pourra y être construit aucun ouvrage.

Aucun objet ne devra encombrer ce terrain.

D’une manière plus générale, Il ne pourra être établi sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des riverains.

##### **23.2. Enseignes et publicité**

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d’employer pour soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. Les enseignes seront apposées sur les façades et non en toitures.

#### **ARTICLE 24 – ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE : ASL LAC DE MONTEUX**

Une Association Syndicale Libre appelée « Beaulieu Développement » et renommée « ASL LAC DE MONTEUX » a été créée par délibération n°13 du Conseil Communautaire du 1<sup>er</sup> Octobre 2013, sur le périmètre de la ZAC de Beaulieu pour assurer la gestion et la promotion du Quartier. Tout propriétaire sur un terrain situé dans le périmètre de la ZAC est membre de droit de l'ASL. Cette adhésion s'appliquera à toutes mutations du bien, y compris celles issues de divisions parcellaire.

Le montant de la taxe syndicale est fixé sur la base du prix au mètre carré de terrain détenu, quelle que soit l'utilisation du terrain. Ce prix est de 0.20 € (ving cents) par an et par mètre carré.

#### **ARTICLE 25 – ASSURANCES DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE 26 – MODIFICATIONS DU TITRE III 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 22), pourront être modifiées par l'aménageur de la ZAC

#### **ARTICLE 27 – LITIGES – SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre le vendeur et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

Le vendeur subroge, en tant que de besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits et actions, de façon à ce que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

#### **ARTICLE 28 – INSERTION**

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet, ou dans les baux qu'il pourrait consentir.

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

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au vendeur. 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.

Fait en deux exemplaires  
A Monteux, le

« Lu et Approuvé »

Le Président de la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-084-248400293-20211122-DE22112021\_