

Lotissement des Cadaux

LEGENDE

 Périmètre de la ZAC



0 10 50 100 250m

COMMUNAUTE
DE COMMUNES
TARN-AGOUT
Rond Point de Gabor - BP 9
81370 ST-SULPICE
☎ : 05.63.41.89.12

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du 20 Décembre 2004

L'an deux mille quatre, le lundi vingt décembre à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté de la Communauté de Communes TARN-AGOUT, légalement convoqué le quatorze décembre deux mille quatre, s'est réuni en session ordinaire au siège de la Communauté de Communes à St-Sulpice, sous la présidence de M. Jacques ESPARBIE, Président.

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil de Communauté : 21
En exercice : 21
Qui ont pris part à la délibération : 21
Nombre de procurations : 0

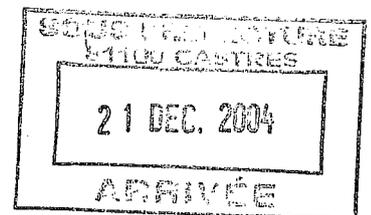
Date de convocation : 14 décembre 2004
Date d'affichage : 14 décembre 2004

Délégués présents avec voix délibérative :

COMMUNES MEMBRES	DELEGUES TITULAIRES OU SUPPLEANTS
AMBRES	M. Michel TOURNIER (Titulaire)
AZAS	M. Odon de PINS (Titulaire)
BUZET/TARN	M. Jean-Claude CARRIE (Titulaire)
GARRIGUES	M. Bernard BOLON (Titulaire)
LABASTIDE-ST-GEORGES	M. Jacques JUAN (Titulaire)
LAVAUUR	M. Jean BEL (Titulaire) M. Henri BELLOCQ (Titulaire) Mme Jacqueline BASTIE-SIGEAC (Suppléante) M. Michel GUIPOUY (Titulaire) M. Raymond JEANJEAN (Titulaire) M. Maunuel MUNOZ-PONS (Titulaire)
LUGAN	M. Charles de POUS (Titulaire)
ROQUESERIERE	M. Jean-François VIDAL (Titulaire)
ST-AGNAN	M. Daniel REMY (Suppléant)
ST-JEAN-DE-RIVES	M. Jean SENDRA (Titulaire)
ST-LIEUX-LES-LAVAUUR	Mlle Frédérique SUQUET (Suppléante)
ST-SULPICE	M. Jacques ESPARBIE (Titulaire) Madame Geneviève PARAYRE (Suppléante) M. Bernard SOULET (Titulaire) M. Bernard VERGNAUD (Titulaire)
TEULAT	M. Bernard GUYOT (Titulaire)

Délégués Titulaires absents et excusés :

Mme Véronique CHALLET (Lavaur)
M. Jean-Emmanuel GUILBAUT (St-Lieux-lès-Lavaur)



Secrétaire de séance : M. Charles de POUS

*

* * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 20 DECEMBRE 2004

OBJET DE LA DELIBERATION : **CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'AMENAGEMENT DE LA FUTURE ZAC « LES CADAUX »**

M. le Président rappelle que, par délibération du Conseil de Communauté en date du 22 décembre 2003, la Communauté de Communes TARN-AGOUT a confié à la SEM 81 un mandat d'études préalables à une opération d'aménagement sur le secteur « Les Cadaux ». Suite à la présentation des résultats des études de sols en séance du 11 mai 2004, il avait décidé de poursuivre les études. En séance du Conseil de Communauté du 22 novembre 2004, la SEM 81 a présenté 3 scénarii pour l'aménagement d'environ 40 hectares avec, pour chaque scénario, les avantages, les inconvénients et les coûts prévisionnels. Le scénario N° 1 a été validé par l'Assemblée. Par conséquent, il est proposé de confier la réalisation de l'opération à la SEM 81 dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, étant précisé que l'opération sera réalisée sous la direction et le contrôle de la Communauté de Communes et à ses risques financiers. En outre, il convient d'autoriser la SEM 81 à procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Conseil de Communauté ainsi informé,

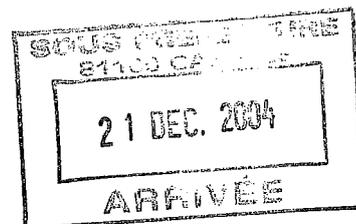
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et L. 300-5,
- Vu la convention publique d'aménagement pour l'aménagement de la future ZAC « Les Cadaux » et le bilan prévisionnel de l'opération qui lui ont été remis,
- Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire et des Commissions Développement Economique et Finances-Administration Générale en date du 13 décembre 2004,
- Considérant la volonté des Elus de favoriser, autant que faire se peut, le développement économique du territoire communautaire afin de créer un véritable bassin d'emplois,
- Considérant que l'aménagement de ce secteur doit permettre d'atteindre cet objectif,

Après en avoir délibéré, par 20 VOIX POUR et 1 ABSTENTION (M. VIDAL)

- APPROUVE, tels qu'ils sont présentés, la convention publique d'aménagement pour l'aménagement de la future ZAC « Les Cadaux » à passer avec la SEM 81 (sise Hôtel de Ville – 81100 CASTRES) et le bilan prévisionnel de l'opération qui y est annexé.
- AUTORISE la SEM 81 à acquérir au prix de 899.340 € (Huit cent quatre-vingt dix-neuf mille trois cent quarante euros) les parts de la SARL SORIMAPT, propriétaire sur le périmètre prévisionnel de la future ZAC de terrains d'une superficie de 29ha 97a 80ca.
- HABILITE M. le Président à effectuer toutes les démarches et à signer ladite convention publique d'aménagement ainsi que tous documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Fait et délibéré à St-Sulpice, les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme.

Le Président
Jacques ESPARBIE



Certifié exécutoire

Transmis en Sous-Préfecture le 21/12/2004

Publié le 21/12/2004

Le Président

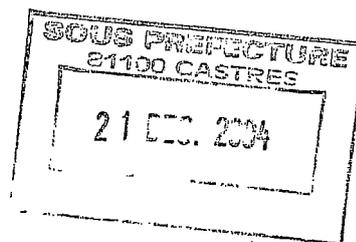


COMMUNAUTE DE COMMUNES TARN AGOUT

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
POUR L'AMENAGEMENT DE LA FUTURE ZAC**

LES CADAUX

A SAINT SULPICE



Transmise au représentant de l'Etat par la communauté de Communes Tarn Agout le :

Notifiée par la communauté de Communes Tarn Agout à la SEM 81 le :

Novembre 2004

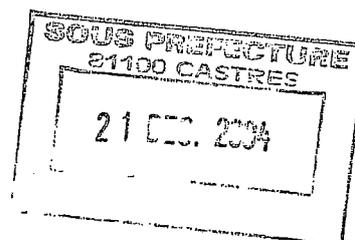
SOMMAIRE

EXPOSE

TITRE Ier -	MODALITES GENERALES
ARTICLE 1	OBJET DE L'OPERATION
ARTICLE 2	MISSION DE LA SEM 81
ARTICLE 3	MISSION DE LA COLLECTIVITE
ARTICLE 4	OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ARTICLE 5	DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ARTICLE 6	ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE
ARTICLE 7	CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES
ARTICLE 8	MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES
ARTICLE 9	DROIT DE PREEMPTION
ARTICLE 10	RELOGEMENT DES OCCUPANTS
ARTICLE 11	CONVENTIONS DE PARTICIPATION
TITRE II -	REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS ; MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES
ARTICLE 12	PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION
ARTICLE 13	MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX,
ARTICLE 14	EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION
ARTICLE 15	DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SEM 81
ARTICLE 16	INDEMNITES AUX TIERS
ARTICLE 17	MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

COMMUNAUTE DE COMMUNES TARN AGOUT

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
POUR L'AMENAGEMENT DE LA FUTURE ZAC
LES CADAUX
A SAINT SULPICE**



Transmise au représentant de l'Etat par la communauté de Communes Tarn Agout le :

Notifiée par la communauté de Communes Tarn Agout à la SEM 81 le :

Novembre 2004

SOMMAIRE

EXPOSE

TITRE Ier -	MODALITES GENERALES
ARTICLE 1	OBJET DE L'OPERATION
ARTICLE 2	MISSION DE LA SEM 81
ARTICLE 3	MISSION DE LA COLLECTIVITE
ARTICLE 4	OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ARTICLE 5	DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ARTICLE 6	ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE
ARTICLE 7	CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES
ARTICLE 8	MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES
ARTICLE 9	DROIT DE PREEMPTION
ARTICLE 10	RELOGEMENT DES OCCUPANTS
ARTICLE 11	CONVENTIONS DE PARTICIPATION
TITRE II -	REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS ; MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES
ARTICLE 12	PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION
ARTICLE 13	MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX,
ARTICLE 14	EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION
ARTICLE 15	DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SEM 81
ARTICLE 16	INDEMNITES AUX TIERS
ARTICLE 17	MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

	REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES
TITRE III -	
ARTICLE 18	RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE
ARTICLE 19	ENTRETIEN DES OUVRAGES
TITRE IV -	DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT
ARTICLE 20	FINANCEMENT DE L'OPERATION
ARTICLE 21	COMPTABILITE ; BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS GLOBAUX
ARTICLE 22	PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ; DETERMINATION DE LA PARTICIPATION OU/ET DE L'AVANCE REMBOURSABLE ANNUELLE
ARTICLE 23	GARANTIE DES EMPRUNTS
ARTICLE 24	REMUNERATION DE LA SEM 81
TITRE V -	DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ARTICLE 25	REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION
ARTICLE 26	CAS DE RESILIATION, RACHAT, DECHEANCE OU RESOLUTION
ARTICLE 27	CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ARTICLE 28	CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ARTICLE 29	SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS
TITRE VI -	DISPOSITIONS DIVERSES
ARTICLE 30	INTERETS MORATOIRES
ARTICLE 31	PENALITES
ARTICLE 32	PROPRIETE DES DOCUMENTS
ARTICLE 33	CESSION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT



ARTICLE 34

DOMICILIATION

ARTICLE 35

LITIGES

ARTICLE 36

DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA
COLLECTIVITE

ENTRE

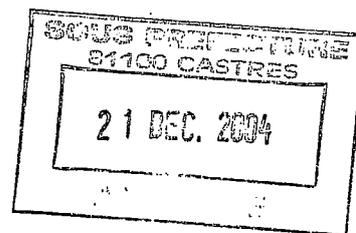
La Communauté de Communes Tarn Agout, représentée par Mr ESPARBIE, son Président en exercice, en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du XX.XX.XX et désignée dans ce qui suit par les mots "la collectivité",

D'UNE PART

ET

La Société d'Economie Mixte pour le Développement et l'Aménagement du Tarn, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 899 970 euros, dont le siège social est Hôtel de Ville de Castres, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Castres sous le n° B 326 606 381, représentée par M. Thierry CARCENAC, son Président Directeur-Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 27 mai 2004, et désignée dans ce qui suit par les mots « la SEM 81 ».

D'AUTRE PART



IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Le plan local d'urbanisme de la Commune de Saint Sulpice, en cours d'élaboration va définir une zone d'urbanisation future sur le secteur dit « LES CADAUX » conformément aux orientations du P.A.D.D. et à la définition des secteurs d'enjeux de la Commune.

Par délibération en date du 22 décembre 2003, la Communauté de Communes Tarn Agout a décidé de réaliser des études pour l'aménagement et l'urbanisation de cette zone. A cet effet, elle a décidé l'étude d'une ZAC et a approuvé le rapport d'étude et le bilan prévisionnel de l'opération, prévu par l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, par délibération en date du **XXXXX**

Par délibération en date du **XXXXX**, la Communauté de Communes Tarn Agout, a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier à la SEM 81, la réalisation dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, d'une partie des tâches d'aménagement de la future zone d'aménagement concerté dans les conditions prévues ci-après.

Par délibération en date du **XXXXX**, le Conseil d'administration de la SEM 81 a accepté la convention publique d'aménagement.

Cette opération sera menée conformément au dossier de réalisation établi en application des dispositions de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la SEM 81 réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité, dans le cadre du plan local d'urbanisme et du programme des équipements publics approuvés.

L'aménagement de cette zone sera réalisé sous la direction et le contrôle de la collectivité et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la convention publique d'aménagement pour quelque motif que ce soit, l'opération étant ou non achevée, la collectivité bénéficiera du solde positif ou versera une participation destinée à couvrir les charges de l'opération non couvertes par les autres produits de l'opération, dans les conditions précisées dans le présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1^{ER}

MODALITES GENERALES

ARTICLE 1ER - OBJET DE L'OPERATION

Les bases générales de l'opération d'aménagement de la future zone d'aménagement concerté dite LES CADAUX seront définies par le plan local d'urbanisme prochainement approuvé par le Conseil Municipal de la Commune de Saint Sulpice, ainsi que par le programme des équipements publics, le bilan financier, approuvés par la collectivité le XXXXX

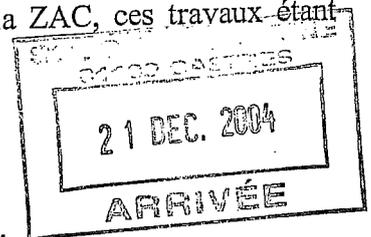
La zone à aménager a une superficie d'environ 40 hectares. Son aménagement doit permettre la construction d'activités industrielles, commerciales et de services.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs entrepreneurs ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

ARTICLE 2 - MISSION DE LA SEM 81.

Pour réaliser cet aménagement, la SEM 81 s'engage, pour sa part, à :

- 2.1. acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre après accord de la collectivité, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention publique d'aménagement ; négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la collectivité et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de la SEM 81 en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ; gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, le cas échéant, démolir les bâtiments existants, si nécessaire ;
- 2.2. réaliser les équipements d'infrastructure secondaire de la zone, tels qu'ils sont définis au plan local d'urbanisme ; réaliser les équipements d'infrastructure tertiaire destinés à être remis à la collectivité, aux autres collectivités publiques intéressées, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- 2.3. procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ; la SEM 81 sera associé aux études relatives à toute modification ou révision du plan local d'urbanisme.
- 2.4. établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ;



- 2.5. mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs; préparer et signer tous actes nécessaires;
- 2.6. construire, en vue de sa vente ou de sa remise à la collectivité, éventuellement tout équipement à destination commerciale, économique, scolaire, sociale, sanitaire, administrative, sportive, culturelle, etc., nécessaire au bon fonctionnement de la zone;
- 2.7. d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la collectivité sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 3 - MISSION DE LA COLLECTIVITE

La collectivité s'engage, pour sa part, conformément au programme des équipements publics approuvé, à réaliser ou à faire réaliser les équipements primaires (voirie, réseaux divers) intérieurs ou extérieurs à la zone.

ARTICLE 4 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Les travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission de la SEM 81, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, sont ou pourront être, en application des articles L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales et R.321-20 du code de l'urbanisme et le cas échéant de la loi n° 85-597 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique, confiés à la SEM 81 par la collectivité par des conventions de mandat.

La SEM 81 doit obtenir l'autorisation de la collectivité chaque fois qu'elle effectue, autrement qu'en mandat pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

Le financement des opérations particulières faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire de la SEM 81 y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération objet du présent contrat et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

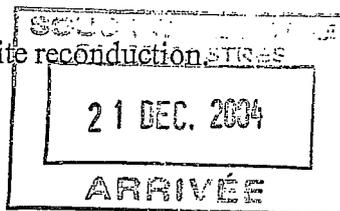
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

La convention publique d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La collectivité la notifiera à la SEM 81 en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la SEM 81 de cette notification.

Sa durée est fixée à 12 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions de la collectivité et de la SEM 81 aurait été accompli avant le terme normal de la convention publique d'aménagement, la convention publique d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

La convention publique d'aménagement ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.



ARTICLE 6 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

La SEM 81 fait établir un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics.

ARTICLE 7 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, la SEM 81 peut, en accord avec la collectivité, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

La SEM 81 peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières, en accord avec la collectivité.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus est à la charge de l'opération.

ARTICLE 8 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, la SEM 81 peut procéder soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2.1. du présent contrat. La SEM 81 peut solliciter directement à son profit la déclaration d'utilité publique.

La SEM 81 établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

Conformément aux dispositions de l'article de l'article L. 1524-3 du Code général des collectivités territoriales, la SEM 81 présente chaque année à la collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de cette prérogative d'expropriation. La SEM 81 adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail et les montants des indemnités ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations établies par le service des Domaines, sauf délibération motivée du conseil d'administration de la SEM 81 et accord exprès de la collectivité. Chaque année, la SEM 81 informe la collectivité de ces

acquisitions et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Elle tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION

Dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, la SEM 81 peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre Ier du livre II du code de l'urbanisme et par délégation de la collectivité, à l'intérieur du périmètre de la zone objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. La SEM 81 établit chaque année le rapport spécial prévu par l'article L. 1524-3 du Code général des collectivités territoriales, comme il est rappelé à l'article 8 ci-dessus.

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par la collectivité en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à la SEM 81, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la collectivité.

ARTICLE 10 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Sans objet

ARTICLE 11 - CONVENTIONS DE PARTICIPATION

S'il y a lieu d'établir des contrats de participation entre la collectivité et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de la SEM 81 en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculée de la façon suivante :

- 12 € HT par m² de surface commercialisable.

En application de l'article 2.1. du présent contrat, la SEM 81 sera chargé de préparer et négocier lesdites conventions de participation.

La collectivité s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation à la SEM 81.

Dans l'hypothèse où le montant de la participation du constructeur au coût des équipements publics serait inférieur à celui résultant du mode de calcul défini à l'alinéa 2 ci-dessus, la participation de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 20 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de l'alinéa 1 ci-dessus et de la participation effectivement payée par le constructeur.

TITRE II

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS ; MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES

ARTICLE 12 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

12.1 Les équipements d'infrastructure et d'aménagement prévus aux articles 2.2. et 2.7. ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la collectivité.

12.2 Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par la SEM 81 doivent être acceptés par la collectivité.

12.3 Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le Président ou son délégué ne formule pas d'observation dans un délai de 6 semaines à compter de leur réception en Communauté de Commune.

ARTICLE 13 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX

Pour l'étude et l'exécution de ces ouvrages, la SEM 81 doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers de la collectivité.

Les contrats de travaux, d'étude et de maîtrise d'œuvre sont passés dans les conditions fixées par l'article 48.I de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 et son décret d'application n° 93-584 du 26 mars 1993.

La collectivité sera représentée au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de la SEM 81 appelé à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 14 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

La SEM 81 assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Elle assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

En application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales, la collectivité et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à la SEM 81 et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe la collectivité, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et la SEM 81 doit mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 15 - DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SEM 81

La SEM 81 est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du présent contrat, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Elle demeure, en même temps, soumise à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 16 - INDEMNITES AUX TIERS

La SEM 81 suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de la SEM 81 dans l'exécution de la convention publique d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet du présent contrat. Après l'expiration de la convention publique d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 27 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de la SEM 81, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 31 ci-après.

ARTICLE 17 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

17.1. Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par la SEM 81, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, la SEM 81 informe la collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé (cf. article 21.3. ci-après).

17.2. La SEM 81 notifie à la collectivité, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le Président ou son délégué.

17.3. Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par la SEM 81 et comprend trois titres :

17.3.1. Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise

notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L 21-3 du code de l'expropriation.

17.3.2. Le titre II définit les droits et obligations de la SEM 81 et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'oeuvre.

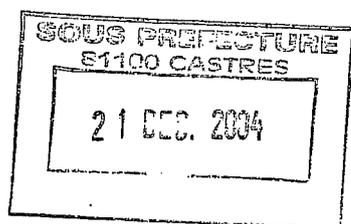
Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par la SEM 81 devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

17.3.3. Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SEM 81. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges doit être approuvé par le Président ou son représentant à chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

17.4. A l'expiration de la convention publique d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant à la collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

De même, si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, la SEM 81 a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de convention publique d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.



TITRE III

REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 18 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE

- 18.1. Ceux des ouvrages réalisés en application de la présente convention publique d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent à la collectivité au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement ; l'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux publiques, dès leur mise en exploitation.
- 18.2. Dès l'achèvement de ces ouvrages, la SEM 81 doit inviter la collectivité à participer aux opérations de remise gratuite desdits ouvrages ; ces opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter la SEM 81 à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait.

Les collectivités publiques autres que la collectivité, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise organisées par la collectivité, propriétaire de ces biens de retour, en présence de la SEM 81.

La SEM 81 a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la collectivité ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, la SEM 81 fournit à la collectivité et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

ARTICLE 19 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date pour laquelle la SEM 81 a invité la collectivité à participer aux opérations de remise des ouvrages réalisés en application du présent contrat, la SEM 81 a l'obligation de les entretenir en bon état, aux frais de l'opération.

Postérieurement à cette date, la SEM 81 pourra être invitée par la collectivité à assurer cet entretien pour le compte de cette dernière par une convention distincte qui réglera les modalités, notamment financières, de cette intervention.

TITRE IV

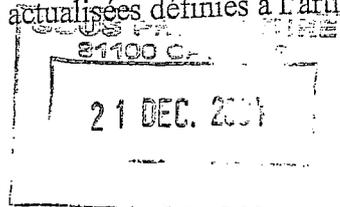
DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT

ARTICLE 20 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

- 20.1. Les charges supportées par la SEM 81 pour la réalisation de l'opération objet du présent contrat sont couvertes par, notamment, les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions, ainsi que par la participation définie au 20.6. ci-dessous telles qu'elle apparaît sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 21 ou sur chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 21 ci-après, le premier bilan étant annexé après paragraphe au présent contrat.
- 20.2. La SEM 81 contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la collectivité.
- 20.3. La SEM 81 gère ou fait gérer distinctement la trésorerie de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de la SEM 81, ou avec ses comptes propres, ou avec un établissement financier, en imputant à l'opération ou en la faisant bénéficier des taux d'intérêts débiteurs ou créditeurs au plus égaux à ceux pratiqués par la Caisse des Dépôts et Consignations.
- 20.4. La SEM 81 peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis. De même, elle reçoit les participations dues par les propriétaires des terrains ayant signé la convention mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme ainsi que le reversement par la collectivité des participations versées par les constructeurs au titre de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ou le versement direct de ces participations si la convention conclue au titre de l'article L. 311-4 précitée l'a prévu.
- 20.5. La SEM 81 est autorisée à solliciter elle-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

La SEM 81 est notamment habilitée par la collectivité à solliciter, en ses lieu et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'elle réalise dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

- 20.6. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Cette participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 22 ci-après.



Le montant de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat approuvé par délibération du Conseil Communautaire prise au vu d'un rapport spécial établi par la SEM 81 et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 21 ci-après.

La SEM 81 sollicite le paiement de la participation de la collectivité dans la limite du montant prévu au bilan prévisionnel, éventuellement modifié par avenant, et tel qu'indiqué ci-dessus en fonction des tranches annuelles ci-dessus définies.

- 20.7. Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance provisoire de trésorerie, la SEM 81 ne sollicite que le versement d'une avance, éventuellement renouvelable.

ARTICLE 21 - COMPTABILITE ; BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS GLOBAUX

Pour permettre à la collectivité d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la SEM 81 doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

21.1. En application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales, la SEM 81 établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du présent contrat, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour la collectivité.

21.2. La SEM 81 établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses, en application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales.

21.3. La SEM 81 adresse à la collectivité, pour examen et soumis à son approbation, avant le 15 mai de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

21.3.1. le bilan financier prévisionnel global actualisé défini en 21.1. ci-dessus ;

21.3.2. le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini en 21.2. ci-dessus ;

21.3.3. un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;

21.3.4. une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

La collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

21.4. La collectivité peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par la SEM 81 pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 22 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ; DETERMINATION DE LA PARTICIPATION OU/ET DE L'AVANCE REMBOURSABLE ANNUELLE

La SEM 81 établit un budget prévisionnel actualisé, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente convention publique d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

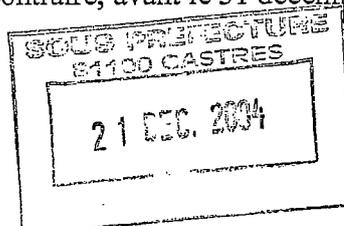
Ce budget prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'infrastructure et d'équipement de zone, de remise en état des sols, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 7, les indemnités prévues à l'article 16, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par la SEM 81 de ses frais, dite "rémunération annuelle".
- en recettes, les prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions éventuelles et les participations dues par la collectivité au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la collectivité (sommes à rembourser ou avances à renouveler) et, le cas échéant, le montant de la participation définitive ou de l'avance remboursable due par la collectivité au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement.

La collectivité devra approuver expressément le montant de la participation et/ou de cette avance qu'elle s'oblige à régler (le cas échéant par transformation d'une avance en participation) au cours de l'exercice suivant, ainsi que les dates de versement de celles-ci.

Ces documents doivent être établis dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement partiel de la participation ou d'une avance à verser par la collectivité ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.



ARTICLE 23 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 21, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, la collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par la SEM 81 pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par l'article L. 1523-1 du Code général des collectivités territoriales.

Elle s'engage également à mettre à la disposition de la SEM 81 le produit des emprunts qu'elle aurait contractés pour la réalisation de ces opérations, la SEM 81 ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre des opérations.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de la SEM 81. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 21 au profit de la collectivité. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs de la SEM 81 ont le droit de se faire représenter au Conseil d'administration de la SEM 81 par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du Code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 22 que la SEM 81 n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la collectivité inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs. Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que la SEM 81 doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit aux articles 25 et 28 ci-après.

ARTICLE 24 - REMUNERATION DE LA SEM 81

24.1. La SEM 81 n'est pas autorisée à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de convention publique d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions; ces imputations forfaitaires, destinées à couvrir le coût d'intervention de la SEM 81, sont dites "rémunération".

24.2. Ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :

24.2.1. pour les missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'article 2.1., 2.2. et 2.3., la SEM 81 aura droit à une rémunération égale à 4 % de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 22, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération et du coût des études pré-opérationnelles ayant fait l'objet d'un mandat préalable avec la SEM 81. De plus, il est précisé que dans la mesure où la Collectivité sera amenée à céder des terrains nécessaires à l'opération (soit parce qu'ils appartiennent à la collectivité soit parce qu'ils ont été négociés directement par elle), il n'y aura pas de rémunération pour la SEM 81 sur ces transferts de foncier.

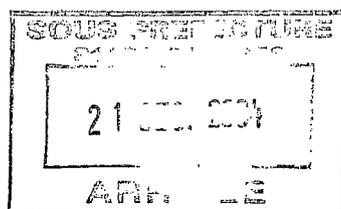
24.2.2. pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2.5., à l'exclusion des terrains de la SEM 81 remis ou cédés à la collectivité ainsi que des avances et/ou participations de la collectivité à l'équilibre de l'opération, la SEM 81 aura droit à une rémunération égale à 4 % du prix de vente (TVA incluse le cas échéant) pour les ventes à la parcelle fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.

24.2.3. pour la mission de liquidation, après l'expiration du présent contrat, la SEM 81 aura droit à une rémunération forfaitaire égale à 20 000 Euros. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

24.3. Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de la SEM 81 pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la convention publique d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 21.4. ci-dessus.

24.4. La rémunération annuelle de la SEM 81 est calculée en appliquant les règles définies à l'article 24.2. ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elle sera imputée mensuellement par la SEM 81 au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés, pour les rémunérations au pourcentage, sur les mouvements constatés pendant le mois en cours, et pour les autres mois, par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 22.



TITRE V

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ARTICLE 25 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux articles 27 et 28 ci-après, à l'expiration de la convention publique d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par la SEM 81 et approuvé par la collectivité. Ce bilan détermine le montant définitif de la participation financière de la collectivité aux dépenses d'aménagement réalisées.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé à la collectivité.

ARTICLE 26 - CAS DE RESILIATION, RACHAT, DECHEANCE OU RESOLUTION

26.1. Résiliation simple

Ni la collectivité, ni la SEM 81 n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation de la convention publique d'aménagement, sauf cas de force majeure.

La convention publique d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord.

26.2. Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la collectivité pourra notifier à la SEM 81, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la convention publique d'aménagement.

La collectivité n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

26.3. Déchéance

La collectivité ne peut prononcer de plein droit la déchéance de la SEM 81.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation de la convention publique d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

26.4. Résolution

Au cas où la SEM 81 ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation du contrat d'aménagement.

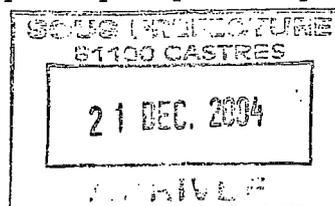
En revanche, le contrat sera résolu de plein droit en cas de liquidation judiciaire de la SEM 81 ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Il sera aussi résolu, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet du département en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 27 - CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la convention publique d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la SEM 81, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement cédés gratuitement par la collectivité et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- sur l'ensemble des autres biens de la convention publique d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la collectivité à leur achèvement, la collectivité exerce ses droits de reprise ou/et de retour ; ainsi, elle devient, dès l'expiration du présent contrat, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elle peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;
- la collectivité est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant la SEM 81 aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir la SEM 81 des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la convention publique d'aménagement sur des actions contractuelles.
- la collectivité est, de la même façon, tenue de garantir la SEM 81 de toute condamnation qui serait prononcée contre elle après l'expiration de la convention publique d'aménagement, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part ;
- par suite, la collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.
- la collectivité doit se substituer à la SEM 81, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.



Toutefois, en application de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, sur demande expresse de la collectivité et pour une durée limitée, la SEM 81 pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la convention publique d'aménagement, pour le compte de la collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

ARTICLE 28 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

A l'expiration du présent contrat d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

28.1. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, à terme ou avant terme, et compte tenu des dispositions de l'article 25 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge de la collectivité, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par la collectivité.

28.1.1 Solde d'exploitation

EN PLUS

- . l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la convention publique d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la convention publique d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS

- . l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par la SEM 81 pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la collectivité et les rémunérations de la SEM 81 exigibles contractuellement.
- . La TVA dont est éventuellement redevable la SEM 81 au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

28.1.2. Solde des financements repris par la collectivité

EN RESSOURCES

- . le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;
- . les avances consenties par la collectivité, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 28.4 ci-après.

EN EMPLOIS

- les remboursements en capital effectués par la SEM 81 sur les emprunts et les avances consenties par la collectivité.

28.1.3 Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, la SEM 81 est débitrice de son montant; s'il est négatif, la collectivité est débitrice de son montant à titre de participation ainsi qu'il est prévu à l'article 20.

Si le solde des financements repris par la collectivité est positif, la SEM 81 doit à la collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la collectivité.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues à l'article 28.4 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont la SEM 81 pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par la collectivité, sauf cas visé à l'article 31 sur les pénalités.

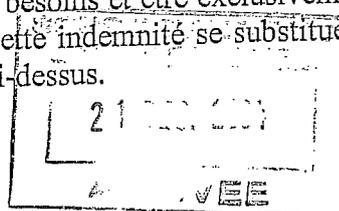
28.2. Opérations de liquidation et rémunération correspondante

Après l'expiration du présent contrat, la SEM 81 a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de la SEM 81, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

La rémunération due à la SEM 81 pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 24.2.3 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à la SEM 81 une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 %, plus TVA, de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus, en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résolution pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de la SEM 81, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à la SEM 81 une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en oeuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 24.2.3. ci-dessus.



28.3. Indemnité pour cessation anticipée de la convention publique d'aménagement

28.3.1 En cas de rachat ou de résiliation de la convention publique d'aménagement

La collectivité devra en outre à la SEM 81 une indemnité égale à 20% de la rémunération dont la SEM 81 se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses HT et des recettes TTC attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de déchéance ou résolution énoncés aux articles 26.3 et 26.4.

28.3.2 En cas de déchéance ou de résolution prévu à l'article 26.3 ou 26.4.

La SEM 81 n'a pas droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 28.2. alinéa 3, ni à l'indemnité prévue à l'article 28.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 28.1 ci-dessus.

28.4. Modalités de règlement

Ces montants, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versés par la SEM 81 à la collectivité ou par la collectivité à la SEM 81, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration du présent contrat, la SEM 81 aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la convention publique d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, ainsi que le paiement des frais financiers courus.

ARTICLE 29 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, la SEM 81 fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la collectivité, après l'expiration de la convention publique d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de la SEM 81 aurait refusé un tel transfert de son contrat, la collectivité serait tenue de mettre à la disposition de la SEM 81, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la convention publique d'aménagement.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la collectivité à la SEM 81, comme toute somme due par la SEM 81 à la collectivité, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues en matière de marchés publics.

ARTICLE 31 - PENALITES

En cas de faute commise par la SEM 81 ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la collectivité pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

La SEM 81 supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 32 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété de la collectivité ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

La SEM 81 s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

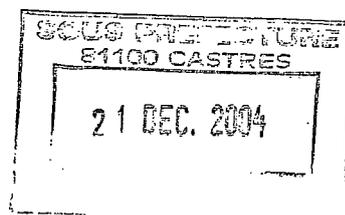
ARTICLE 33 - CESSION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la convention publique d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent préalablement faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par la SEM 81 de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, elle encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 34 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la collectivité à la SEM 81 en application du présent contrat seront versées au compte n° 99696P 33 ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations de Toulouse, au nom de la SEM 81.



ARTICLE 35 - LITIGES

Tous les litiges seront de la compétence du Tribunal administratif de Toulouse.

Cependant, en cas de litige, et avant de soumettre celui-ci au Tribunal Administratif, les parties s'engagent à soumettre leurs différends à Monsieur le Préfet du Tarn, qui s'efforcera de concilier les points de vue.

ARTICLE 36 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE

Pour l'exécution de la présente convention, la collectivité désigne Président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la collectivité sur les avant-projets et projets d'exécution, pour approuver le choix des cocontractants de la SEM 81, pour donner son accord sur les attributaires des terrains, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrage. La collectivité pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

Fait à Albi, le
en 6 exemplaires

Pour la SEM 81
Son Président Directeur Général
Thierry CARCENAC

Pour la Communauté de Communes Tarn Agout
Son Président
Jacques ESPARBIE

Pièces annexées :

- Bilan prévisionnel de l'opération au 22 novembre 2004
- Plan du projet de périmètre de ZAC

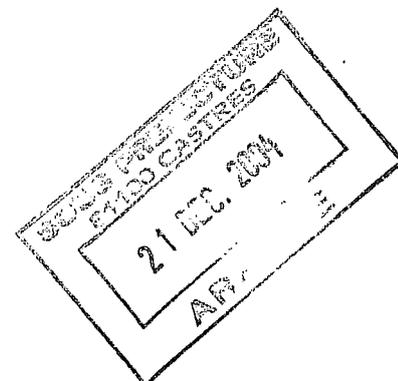
Communauté de Communes Tarn-Agout
Etudes préalables

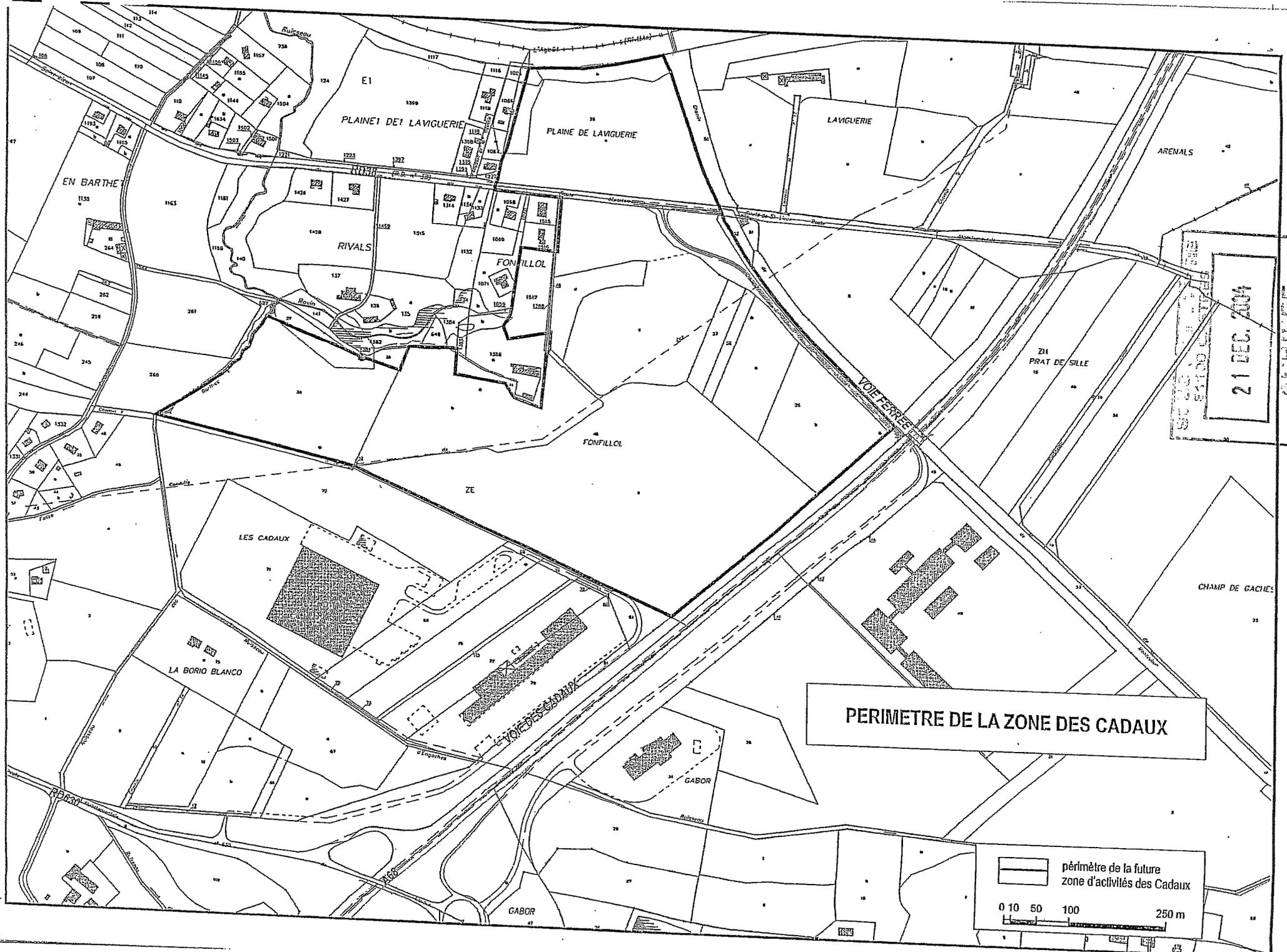
**Bilan prévisionnel Zone des Cadaux
Scénario 1**

		HT
DEPENSES		5 811 981 €
ETUDES		200 050 €
Etudes Pré-op (Etudes Préalables, levé topo, sols...)	45 000 €	
Etudes	155 050 €	
MAITRISE DU FONCIER		1 391 057 €
Acquisitions foncières / prix au m2	1 046 190 €	3 €
Surface totale à acquérir en m2		348 730
Frais d'acquisitions foncières	313 857 €	
Frais de géomètre	31 010 €	
TRAVAUX		3 101 000 €
voirie	1 381 250 €	
assainissement eaux usées	0 €	
assainissement pluvial	438 750 €	
eau potable	224 250 €	
irrigation	188 500 €	
électricité	279 750 €	
éclairage public	224 250 €	
télécommunication	115 000 €	
gaz	109 250 €	
plantations	140 000 €	
DIVERS		217 070 €
Frais d'appel d'offre et de reproduction	31 010 €	
Autres dépenses diverses (taxe archéo, ...)	186 060 €	
FRAIS FINANCIERS		303 193 €
A court terme	303 193 €	
REMUNERATION		455 571 €
Rémunération de Coordination	212 456 €	
Rémunération de commercialisation	223 115 €	
Rémunération de liquidation	20 000 €	
INGENIERIE		144 040 €
Maîtrise d'Oeuvre	124 040 €	
Mission SPS	20 000 €	

		HT
RECETTES		5 839 069 €
SUBVENTIONS		1 175 304 €
30%	1 175 304 €	
COMMERCIALISATION		4 663 765 €
Superficie commercialisable (m2)		295 175
Prix de vente des terrains HT	15,80 €	

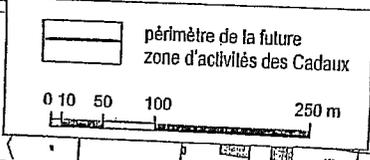
RECETTES - DEPENSES	27 088 €
----------------------------	-----------------





SEC 633 81100 CADAUX
21 DEC. 2004
ARRIVEE

PERIMETRE DE LA ZONE DES CADAUX





PRÉFECTURE DU TARN

AFFICHÉ EN HAINE
DU 06/07/09
AU 06/09/09

DIRECTION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Bureau du contrôle de légalité, de l'urbanisme
et des affaires foncières

Affaire suivie par Sylvie BEIGNON

Tél.: 05.63 45 62.65

Référence : SB/ZAD/ARRETEPERIMETREDEFINITIF ZADSTSULPICE

**Arrêté relatif à la création du périmètre définitif de la zone d'aménagement différé
« Les Portes du Tarn », sur le territoire de la commune de Saint-Sulpice**

Le préfet du Tarn,

Chevalier de la Légion d'honneur

Chevalier de l'ordre national du Mérite,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 212-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 212-1 et suivants, R 213-1 et suivants ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 9 août 2007 relatif à la création d'un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Saint-Sulpice pour une durée maximale de deux ans ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 25 mai 2009 portant création du syndicat mixte pour l'étude de l'aménagement du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » ;
- Vu la délibération du comité syndical du syndicat mixte pour l'étude de l'aménagement du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn », en date du 08 juin 2009 sollicitant la création d'un périmètre définitif de zone d'aménagement différé (ZAD) dénommée « Les Portes du Tarn » sur la commune de Saint-Sulpice ;
- Vu le rapport présenté par le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture en date du 26 juin 2009 ;
- Vu l'avis du sous-préfet de Castres en date du 1^{er} juillet 2009 ;
- Considérant le développement urbain de la communauté de communes Tarn-Agout ;
- Considérant les perspectives de développement et d'aménagement du secteur « Les Portes du Tarn » et leurs conséquences pour le développement du territoire intercommunal et plus largement départemental et régional ;
- Considérant l'accroissement de la pression foncière ;
- Considérant la nécessité de maîtriser l'aménagement foncier ;
- Considérant que les compétences du syndicat mixte pour l'étude de l'aménagement du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » sont de nature à lui permettre de proposer le périmètre définitif de la ZAD et d'exercer le droit de préemption correspondant ;

06/07/09
06/09/09

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1^{er} - Il est créé, sur le territoire de la commune de Saint-Sulpice, un périmètre définitif de zone d'aménagement différé comprenant les terrains visées dans l'état parcellaire joint et inclus dans le plan de délimitation annexé au présent arrêté.

Article 2 - Cette zone d'aménagement différé est dénommée « Les Portes du Tarn ».

Article 3 - Le syndicat mixte pour l'étude de l'aménagement du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » est désigné comme bénéficiaire du droit de préemption.

Article 4 - La durée de l'exercice du droit de préemption est de 14 ans à compter du 18 août 2007.

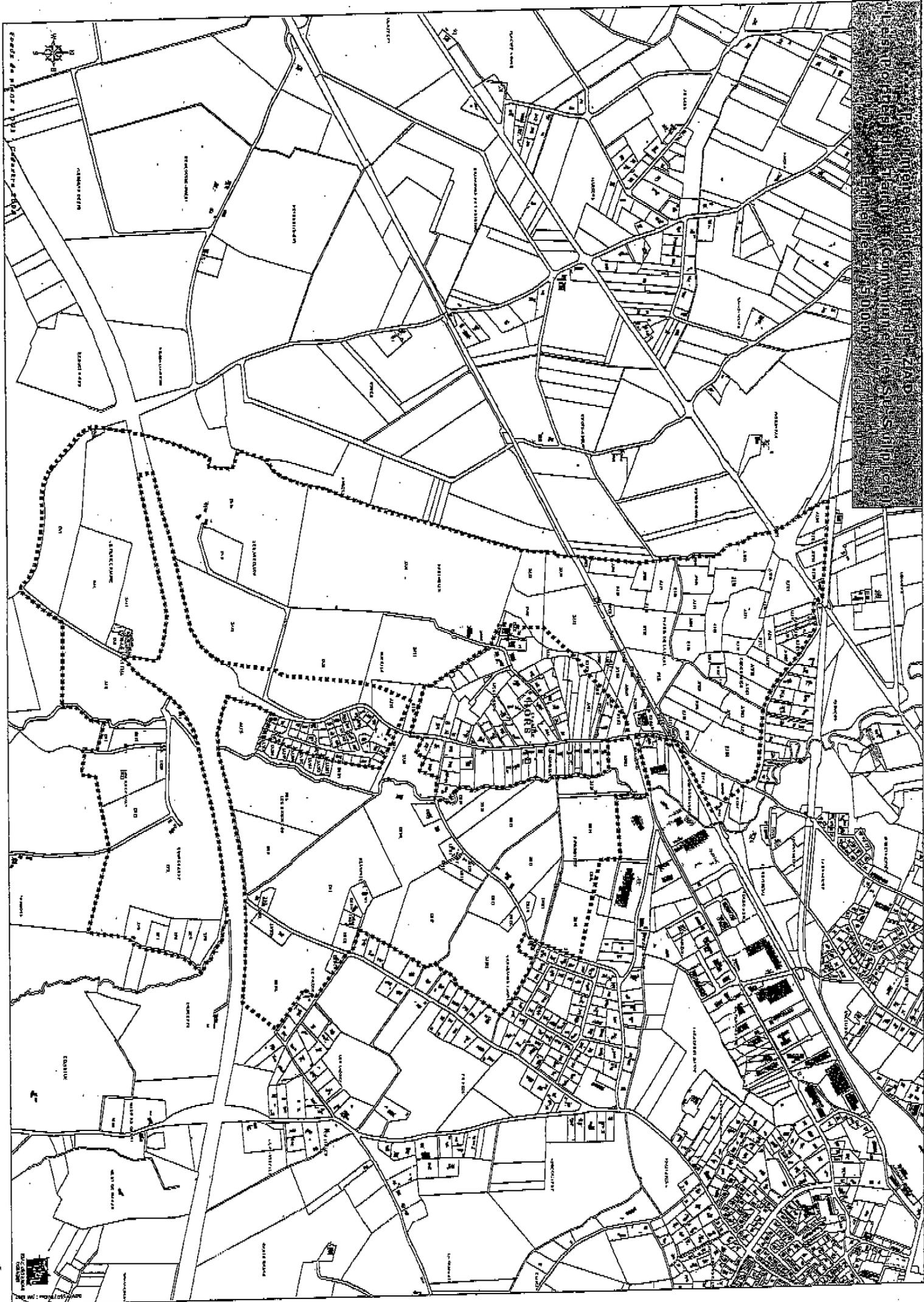
Article 5 - Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Castres, le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture, le président du syndicat mixte pour l'étude de l'aménagement du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn », le président de la communauté de communes Tarn-Agout et le maire de la commune de Saint-Sulpice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera

- affiché au siège du syndicat mixte pour l'étude de l'aménagement du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn », au siège de la Communauté de communes Tarn Agout, en mairie de Saint-Sulpice ;
- adressé au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué près le tribunal de grande instance de Castres et au greffe de ce tribunal ;
- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture ainsi que dans deux journaux locaux

Fait à Albi, le 2 juillet 2009.


FRANÇOIS PHILIZOT

Voies et délais de recours - Conformément aux dispositions du code de justice administrative, la présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Toulouse dans le délai de deux mois qui commence à courir dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées à l'article 5 ci-dessus.



Commune de Saint-Sulpice
 N° 2377
 P. 3/4

Vu pour être annexé a notre
 arrêté en date de ce jour
 ALBI, le 2 JUIL 2009

Le Maire :

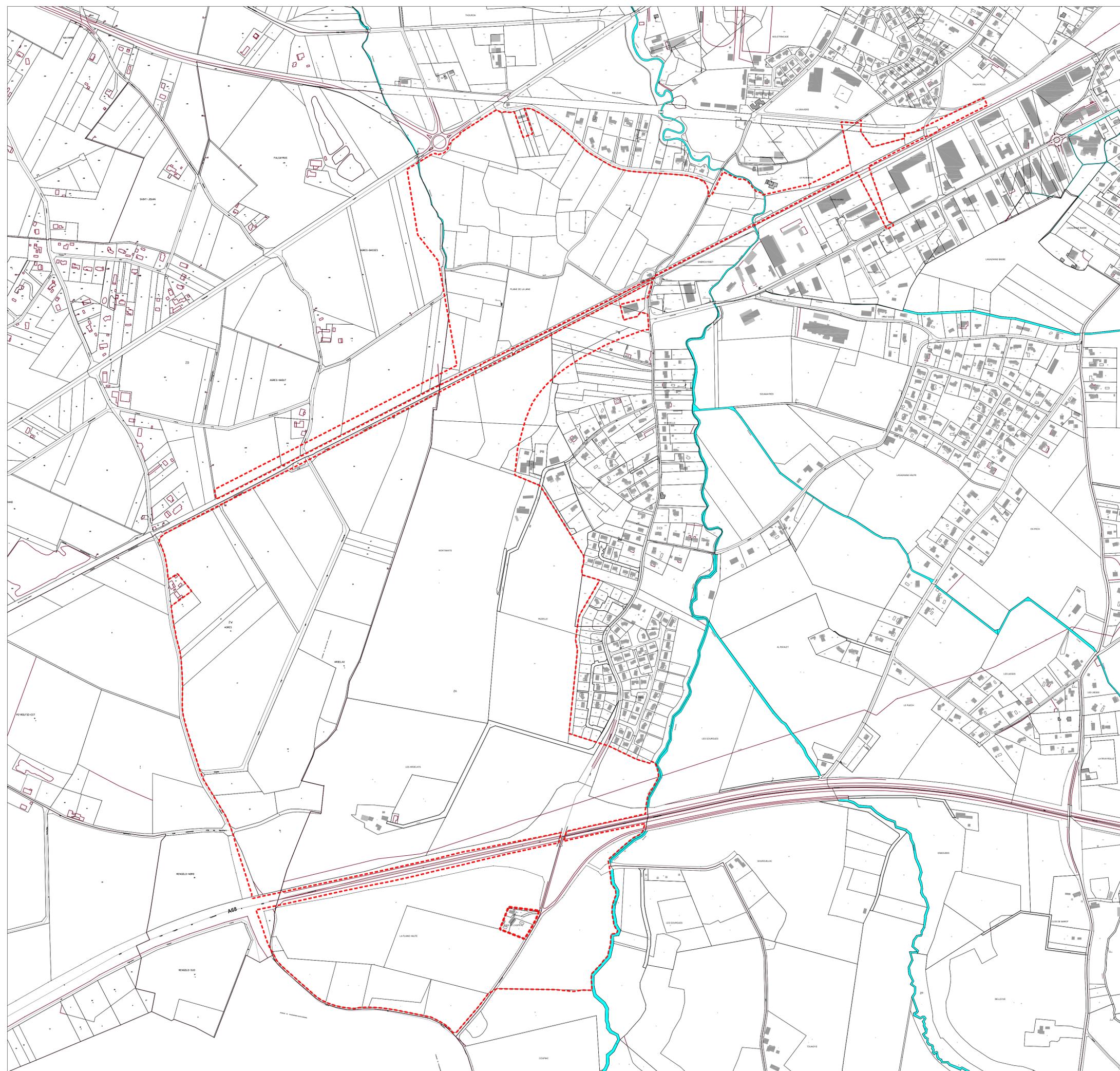


François PHILIZOT

Reçu le

16 JUIN 2009

PREFECTURE DU TARN



----- Périimètre ZAC

Surface ZAC : 197,5 ha



Syndicat mixte pour
l'étude de
l'aménagement du parc
d'activités économiques
« Les Portes du Tarn »



Communes de Buzet-sur-Tarn (31) et St Sulpice (81)

Réalisation du parc d'activités
économiques « Les Portes du Tarn »



DOSSIER DE CREATION

3/ PLAN DE DELIMITATION
Version 5

Echelle 1 / 5 000ème

Février 2012

L'esprit "ATELIER"



VILLES PAYSAGES

egis aménagement

DUMONS

Istia

