

ARTICLE 2 : ACQUISITION DES TERRAINS

**2.1 – MAITRISE DES TERRAINS**

L'Aménageur procédera à l'**acquisition amiable des terrains** nécessaires à la réalisation de la ZAC, et justifie être déjà bénéficiaire de promesses de vente. Il informera la commune de ces acquisitions et des modalités négociées.

La Commune s'engage à céder à l'aménageur, dès lors qu'il en exprimera la demande, les terrains ou immeubles lui appartenant, situés dans le périmètre de la ZAC et nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement. La cession se fera au comptant, en fonction de l'estimation du service des domaines et du prix moyen du marché.

**2.2- DROIT DE PREEMPTION**

**RECOURS ÉVENTUEL À LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION**

Si l'AMÉNAGEUR en fait la demande, la commune exercera son **droit de préemption** sur des terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la zone et nécessaires à la réalisation des équipements publics arrêtés au dossier de réalisation et faisant l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner dans le cadre du droit de préemption urbain.

A la date de réalisation des équipements publics prévus sur ces parcelles, précisées en annexe, l'AMÉNAGEUR acquerra les terrains préemptés par la COMMUNE.

L'aménageur ne sera pas tenu d'acquérir les parcelles préemptées par la ville avant que soit mise en œuvre la tranche de travaux y afférente.

Il en sera de même en cas de mise en demeure d'acquérir au titre de l'article L.311-2 du code de l'urbanisme.

**Si des accords amiables ne pouvaient être conclus**, la COMMUNE s'engage, à la demande de l'AMÉNAGEUR, à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'AMÉNAGEUR devra justifier avoir épuisé au préalable toutes les voies de transaction amiable, au prix du bilan financier d'opération annexé au dossier de réalisation.

Qu'ils soient acquis par voie de préemption ou d'expropriation, ces terrains seront cédés à l'AMÉNAGEUR à leur prix d'acquisition augmentés des indemnités accessoires, coût financier de portage et des frais annexes. Seront toutefois exclus de cette cession les terrains destinés à recevoir des équipements publics pour lesquels la maîtrise de l'ouvrage appartiendra soit à la COMMUNE soit à une autre personne publique.

### ARTICLE 3 : VENTE DES TERRAINS

- **L'AMÉNAGEUR pourra céder les terrains**, par vente, bail à construction ou tout autre acte de transfert de propriété ou de location, soit après réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement mis à sa charge par la présente convention, soit **sur production des garanties prévues à l'article 9**, par tranche.
- Aux actes, seront annexés un Cahier des Charges de Cession des Terrains et un Cahier des Prescriptions Architecturales approuvés par le Maire. L'AMÉNAGEUR devra faire figurer dans ses actes de cession les clauses de la présente convention opposables aux acquéreurs.
- Les actes qui seraient consentis par L'AMÉNAGEUR, en méconnaissance des dispositions de la présente convention, seraient nuls et sans effet.

**Avant chaque cession, la COMMUNE visera le Cahier des Charges de Cession des Terrains**, comportant notamment l'identité de l'acquéreur, les références du lot, l'affectation prévue du terrain cédé, les servitudes applicables au terrain cédé, les dispositions réglementaires applicables au regard du PLU, la SHON maximale susceptible d'être édiflée sur la parcelle.

En cas de rejet d'un attributaire, le concédant devra indemniser le concessionnaire des conséquences financières de ce refus si celui-ci est injustifié. Doit être regardé comme injustifié, un refus qui ne serait pas fondé sur l'objectif suivant : le projet de construction ne répond pas aux objectifs de l'opération d'aménagement.

### TITRE III : AMÉNAGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS

#### ARTICLE 4 : MODALITÉS D'EXECUTION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

##### 4.1 - CONCEPTION DES OUVRAGES

La Commune pourra, à sa demande, être associée aux études effectuées par le Maître d'œuvre pour l'établissement des dossiers d'avant-projet détaillé et de consultation des entreprises.

Préalablement au démarrage des travaux d'infrastructure de la ZAC, et dans un délai de 30 jours, l'AMÉNAGEUR remettra à la COMMUNE les plans d'exécution des ouvrages définis en annexe, savoir :

- un descriptif détaillé des travaux.
- un plan d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales ».
- un plan altimétrique des voiries - plan des bordures - plan des revêtements - profils en travers type.