



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

« LA PLAINE »

TRAITE DE
CONCESSION D'AMENAGEMENT

Entre **COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON**

Et **SOCIETE**

SOMMAIRE

PREAMBULE

TITRE I : CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONCESSION

ARTICLE 2 : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

ARTICLE 4 : AVENANTS

TITRE II : OPERATIONS FONCIERES

ARTICLE 5 : ACQUISITION DES TERRAINS

ARTICLE 6 : VENTE DES TERRAINS

TITRE III : AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 7 : MODALITE D'EXECUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- 1) CONCEPTION DES OUVRAGES
- 2) MODIFICATIONS EVENTUELLES
- 3) CONDITIONS FINANCIERES DE REALISATION
- 4) REALISATION DES OUVRAGES
- 5) CONSTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX
- 6) RECEPTION DEFINITIVE-GESTION DES EQUIPEMENTS
- 7) TRANSFERT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 8 : PARTICIPATIONS FINANCIERES

TITRE IV : ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION

ARTICLE 9 : ECHEANCIER PREVISIONNEL

ARTICLE 10 : EVOLUTION DE L'ECHEANCIER

TITRE V : GARANTIES

ARTICLE 11 : GARANTIES DE LA COMMUNE

ARTICLE 12 : GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE

ARTICLE 13 : EXTINCTION DE LA GARANTIE

TITRE VI : REALISATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 14 : COORDINATION DE LA REALISATION DE LA ZONE

ARTICLE 15 : REGLEMENTATION D'URBANISME

ARTICLE 16 : PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 17: APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.311-4 DU CODE DE L'URBANISME

TITRE VII : RESILIATION DE LA CONCESSION ET MISE EN OEUVRE DES GARANTIES

ARTICLE 18 : CONDITIONS DE RESILIATION

- 1) POUR MOTIF D'INTERET GENERAL
- 2) AUX TORTS DU CONCESSIONNAIRE
- 3) AUX TORTS DE LA COMMUNE
- 4) PAR CONSENTEMENT MUTUEL
- 5) EN CAS DE PROCEDURE COLLECTIVE

ARTICLE 19 : CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 20 : CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

TITRE VIII : APPLICATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 21 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

ARTICLE 22 : COMPTE RENDU ANNUEL D'APPLICATION

ARTICLE 23 : CLOTURE DE ZAC

TITRE IX : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 : CONDITIONS SUSPENSIVES

ARTICLE 25 : CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 27 : RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 28 : FRAIS ET REMUNERATION

ARTICLE 29 : LITIGES

LISTE DES ANNEXES

Annexe 01 : Plan de périmètre de la ZAC

Annexe 02 : Bilan financier prévisionnel

Annexe 03 : Cahier des charges de Consultation

Annexe 04 : Offre du concessionnaire avec Note méthodologique, bilan financier et calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération

**TRAITE DE
CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA Z.A.C. « LA PLAINE »**

Entre :

La Commune de BOUJAN SUR LIBRON représentée par ***** habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du *****

ci-après désignée par « LA COMMUNE »

Cette délibération figure en annexe 1.

D'une part,

Et :

La Société « *** », Société**

ci-après désigné « LE CONCESSIONNAIRE »

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

• Par délibération du 9 juillet 2015, le Conseil Municipal a décidé que l'ouverture de l'urbanisation de la zone « AU1 » de la Plaine devait s'opérer sous le mode de la procédure de ZAC.

Par cette même délibération, le Conseil Municipal a organisé la procédure de concertation préalable prévue à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme alors en vigueur.

• La réalisation de cette opération d'aménagement a été inscrite dans les orientations d'aménagement du P.L.U en vigueur.

• Par délibération en date du 2 décembre 2021, le Conseil Municipal a pris acte du projet de dossier de création de la ZAC « la Plaine » qui avait été établi pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur ce secteur « AU1 » du PLU, conformément aux dispositions du PLU en vigueur et notamment de son Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'opération doit permettre de créer un nouveau quartier comprenant une centaine de logements accompagnés d'équipements publics comme des espaces verts, des zones de stationnement, du cheminement doux, ainsi que des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Le dossier comprenant l'étude d'impact a été soumis à l'avis de la Mairie en sa qualité d'autorité environnementale et cette dernière, en date du 9 février 2022, a sollicité des compléments à l'étude d'impact du projet.

Lorsque ces compléments auront été établis, la Commune pourra saisir à nouveau l'autorité environnementale pour recueillir son avis sur le projet de création de la ZAC « la Plaine » et sur l'étude d'impact complétée pour tenir compte de ses précédentes recommandations.

- Toutefois, dans le but de confier au futur concessionnaire/aménageur, sous le contrôle de la commune, la poursuite et la finalisation des études pré-opérationnelles et la constitution du nouveau dossier de création de la ZAC « La Plaine » en vue de son approbation par le conseil municipal, la Commune a décidé, par délibération du 23 novembre 2023, de faire usage des dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

Par cet article, la commune est autorisée à attribuer la concession d'aménagement avant la création de la ZAC dès lors que l'autorité concédante a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation prévu par l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, d'autre part, défini les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel de l'opération.

- Par cette même délibération, ont alors été définis les nouveaux enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnel de cette opération d'aménagement de la ZAC « la Plaine », modifiés pour tenir compte des observations émises par l'autorité environnementale sur le dossier qui lui avait été présenté en 2021.

- Les règles d'urbanisme permettant la réalisation du projet et la délivrance des permis dans le périmètre de la ZAC sont aujourd'hui celles qui résultent du règlement de la zone « AU » du P.L.U et de son O.A.P « secteur de la Plaine », issus de la modification n°3 du P.L.U approuvée le 9 janvier 2025.

- Le périmètre de l'opération envisagée s'inscrit en continuité de l'urbanisation, en limite Nord-Est du village, et couvre une superficie totale de 5.52 hectares dont 2,9 hectares constructibles à vocation principale d'habitat.

- Le projet de ZAC prévoit la construction d'un programme de 109 logements environ dont 30% minimum de logements locatifs sociaux développant 15 000 m² de surface de plancher.

- L'aménagement de la Z.A.C. se réalisera en 1 tranche afin de garantir une dynamique de réalisation du projet.

- L'échéancier prévisionnel de réalisation de la Z.A.C sera déterminé dans le cadre du dossier de réalisation.

- La réalisation de l'opération devra s'inscrire dans un délai projeté de 7 années.

- Le financement de l'opération sera assuré en totalité par l'aménageur pour le programme prévisionnel des équipements à réaliser et pour le paiement des participations aux équipements de superstructure au prorata des besoins du projet.

A la date de la présente consultation, aucune subvention n'a été attribuée et aucune demande de subvention n'a été formulée pour cette opération.

- L'aménagement et l'équipement de la zone seront confiés à une personne privée ou publique qui assumera le risque économique de l'opération d'aménagement.

- Pour ce faire, la Commune se place dans le cadre juridique fixé par l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme.

Il sera donc demandé au concessionnaire de constituer le dossier de création de la ZAC pour le compte de la Commune de BOUJAN SUR LIBRON qui devra ensuite l'approuver.

Le bilan de la concertation préalable de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme devra être arrêté avant que ne soit désigné le CONCESSIONNAIRE.

Dans le cadre de cette ZAC, le CONCESSIONNAIRE désigné établira notamment le dossier de réalisation de la ZAC qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal dans le cadre duquel notamment, un programme d'équipements publics sera défini et approuvé.

TITRE I – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONCESSION

- La présente concession est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties pour l'aménagement de la ZAC « la Plaine » notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la commune et dans le cadre du document d'urbanisme et du programme des équipements publics.

L'aménagement de la ZAC « la Plaine » sera réalisé conformément au dossier de réalisation à établir en application des dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Le CONCESSIONNAIRE assumera le risque économique de l'opération d'aménagement de la ZAC, dans les limites et conditions définies à la présente concession.

Il en résulte que la procédure s'est inscrite dans le cadre des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que des dispositions du Code de la Commande Publique.

Il est précisé que le CONCESSIONNAIRE s'engage, au titre de la présente concession, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de cette concession.

- Conformément aux articles L.300-4 et suivant du Code de l'Urbanisme, la COMMUNE confie au CONCESSIONNAIRE l'aménagement et l'équipement de la Zone d'Aménagement Concertée « la Plaine », dans les conditions fixées par la présente concession.

- Le plan de périmètre de la Z.A.C. figure en annexe.

- Le projet de dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté, bien que non annexé, constitue un document de base pour l'application de la présente concession.

- Le projet de ZAC prévoit la construction d'un programme de 109 logements environ dont 30% minimum de logements locatifs sociaux développant 15 000 m² de surface de plancher.

- L'aménagement de la ZAC se réalisera en 1 tranche afin de garantir une dynamique de réalisation du projet.

- L'échéancier prévisionnel de réalisation de la ZAC, sera déterminé dans le cadre du dossier de réalisation.

- Pour le suivi de la présente concession, les parties pourront, à tout moment, se faire assister des personnes de leur choix.

ARTICLE 2 : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

- LE CONCESSIONNAIRE devra procéder ou faire procéder sous sa responsabilité aux études permettant la réalisation de la ZAC, c'est-à-dire :
 - Le dossier de création de la ZAC conforme aux dispositions de l'article R 311-2 du code de l'urbanisme,
 - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération,
 - Le programme des équipements publics,
 - Le programme global de constructions à réaliser dans la zone,
 - Eventuellement, une étude d'impact complémentaire,
 - Et de manière plus générale, de constituer tous les dossiers de demande d'autorisation ou de déclaration au titre des différentes législations applicables à l'opération de ZAC (loi sur l'eau, dérogation espèces protégées, archéologie etc...) et de suivre l'instruction de ceux-ci auprès des administrations compétentes.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-5-1 du code de l'urbanisme, les contrats d'études et de travaux qui seront conclus pour l'exécution de la concession seront soumis à une procédure de publicité et de mise en concurrence préalablement à leur signature, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (articles R.300-12 et suivant du code de l'urbanisme.)

- LE CONCESSIONNAIRE devra obtenir l'accord des sociétés concessionnaires des réseaux. Dans ses démarches, LE CONCESSIONNAIRE pourra être assisté par la COMMUNE pour obtenir le respect du planning prévisionnel.
- Après approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil Municipal, LE CONCESSIONNAIRE aura pour mission d'acquiescer tout ou partie des terrains situés dans le périmètre de la ZAC, réaliser les équipements d'infrastructure situés à l'intérieur de la zone et éventuellement participer au financement des équipements publics situés à l'extérieur de la zone mais qui seront rendus nécessaires pour satisfaire les besoins des futurs usagers.
- Le CONCESSIONNAIRE devra assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - 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 financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la COMMUNE concédante sur les conditions de déroulement de l'opération. Les études comprennent l'élaboration des règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La COMMUNE concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) le cas échéant, recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 7 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement,
- b) soutenir le CONCESSIONNAIRE pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération,
- d) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au CONCESSIONNAIRE les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le CONCESSIONNAIRE dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme,
- e) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission du CONCESSIONNAIRE.

ARTICLE 4 : AVENANTS

- Il est expressément convenu que la présente Concession pourra être utilement complétée ou modifiée par avenant.
- Les parties conviennent de se rapprocher aux fins de négocier un réexamen des conditions contractuelles :
 - En cas de modification du dossier de création de la ZAC par le concédant ;
 - En cas de modification du dossier de réalisation de la ZAC par le concédant ;
 - En cas d'évolution de la législation ou de réglementation, notamment le droit de l'urbanisme, le droit de l'environnement et le droit du patrimoine, dès lors que cette évolution a une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et son équilibre financier ;
 - En cas de prescriptions de l'autorité administrative, notamment au titre de police de l'eau ou de la police archéologique, dès lors que ces prescriptions auront une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et de son équilibre financier.
- Plus généralement, il pourra être opéré à toute modification de la concession dans les conditions fixées aux articles R 3135-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

La ou les modifications feront l'objet d'un avenant approuvé obligatoirement par le Conseil Municipal.

TITRE II : OPERATIONS FONCIERES

ARTICLE 5 : ACQUISITION DES TERRAINS

5-1 : Maîtrise des terrains

LE CONCESSIONNAIRE aura pour mission d'acquérir tout ou partie des terrains compris dans le périmètre de la ZAC

5-2 : Recours éventuel à la procédure d'expropriation

LE CONCESSIONNAIRE procédera à l'acquisition amiable des terrains nécessaires à la réalisation de la Z.A.C.

Cependant, si les accords amiables ne pouvaient être conclus, la COMMUNE pourra engager ou charger LE CONCESSIONNAIRE de mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération. LE CONCESSIONNAIRE devra justifier avoir épuisé au préalable toutes les voies de transaction amiable, au prix du bilan financier d'opération annexé au dossier de réalisation.

5-3 : Délégation éventuelle du droit de préemption

En application de l'article R 213-2 du Code de l'Urbanisme, la COMMUNE pourra déléguer au CONCESSIONNAIRE son droit de préemption dans le périmètre de la ZAC.

ARTICLE 6 : VENTE DES TERRAINS

- LE CONCESSIONNAIRE ne pourra céder les terrains, par vente, bail à construction ou tout autre acte de transfert de propriété ou de location, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement mis à sa charge par la présente convention, ou, avec l'accord de la COMMUNE, sur production des garanties prévues à l'article 12.

Conformément à l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, aux actes de cession seront annexés un Cahier des Charges de Cession des Terrains et un Cahier des Prescriptions Architecturales approuvés par le Maire. LE CONCESSIONNAIRE devra faire figurer dans ses actes de cession les clauses de la présente concession opposables aux acquéreurs.

- Les actes qui seraient consentis par LE CONCESSIONNAIRE, en méconnaissance des dispositions de la présente convention, seront nuls et de nul effet.

TITRE III – AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 7 : MODALITE D'EXECUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

• LE CONCESSIONNAIRE réalisera et financera les équipements nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la zone conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme et conformément au programme des équipements et de constructions, selon les tranches opérationnelles qui seront définies dans le dossier de réalisation.

Dans la mesure où LA COMMUNE ne participera pas aux coûts de l'opération, LE CONCESSIONNAIRE ne sera pas soumis au contrôle financier et comptable prévu à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

• Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L 300-5-1 du Code de l'Urbanisme, les contrats d'études et de travaux qui seront conclus pour l'exécution de la concession seront soumis à une procédure de publicité et mise en concurrence préalablement à leur signature.

• En revanche, LE CONCESSIONNAIRE sera soumis au contrôle technique pour tous les travaux d'équipements qu'il réalisera et qui seront destinés à être classés dans le domaine public.

7.1 : Conception des ouvrages

Préalablement au démarrage des travaux d'infrastructure de la ZAC, LE CONCESSIONNAIRE remettra à la COMMUNE les plans d'exécution des ouvrages, à 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.
- un plan du réseau eau potable visé par le concessionnaire du réseau.
- un plan du réseau d'eau brute, éventuellement.
- un plan du réseau basse tension visé par les services ERDF.
- un plan de réseau télécom visé par le service des télécommunications.
- un plan du réseau éclairage public.
- un plan des plantations et espaces verts.
- un plan des circulations douces.
- un planning prévisionnel de réalisation des équipements qui sera tenu à jour par le CONCESSIONNAIRE.

Ces plans prendront pour base ceux établis dans le cadre du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté.

LA COMMUNE notifiera au CONCESSIONNAIRE simultanément la délibération approuvant le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté et les coordonnées des autres personnes publiques compétentes et des délégataires de services publics, en précisant pour chacun d'eux ceux des plans visés ci-dessus dont ils doivent être destinataires.

A réception de ces documents, LA COMMUNE, les autres personnes publiques compétentes et les délégataires de services publics disposent d'un délai d'un mois pour notifier leur accord, leur refus ou d'éventuelles observations. A défaut de réponse notifiée dans ce délai, ils sont réputés avoir donné leur accord.

Un refus ou une demande de modification ne peuvent être justifiés que pour les motifs suivants :

- méconnaissance des obligations contractuelles du CONCESSIONNAIRE, notamment celles découlant du dossier de réalisation,
- non-conformité aux règles de l'art.

En cas de refus ou de demande de modification justifié par les motifs visés ci-dessus, le CONCESSIONNAIRE est tenu de présenter des plans modifiés dans un délai d'un mois, lesquels sont soumis au même processus de validation.

7.2 : Modifications éventuelles

LE CONCESSIONNAIRE et la COMMUNE pourront, d'un commun accord, apporter des modifications mineures portant sur la nature ou la consistance des équipements, et ces modifications feront l'objet d'un modificatif au dossier de réalisation.

7.3 : Conditions financières de réalisation

L'opération est réalisée aux entiers frais et risques du CONCESSIONNAIRE. Les aménagements et équipements seront financés par LE CONCESSIONNAIRE. Leurs coûts seront précisés aux modalités prévisionnelles de financement. Il n'est pas prévu de participation de la COMMUNE.

7.4 : Réalisation des ouvrages

Pendant toute la durée des chantiers de mise en viabilité, la COMMUNE pourra se faire représenter par le conseil ou le technicien de son choix, lequel sera autorisé à suivre l'exécution des travaux. Il aura accès à tout moment au chantier mais ne pourra présenter ses observations qu'au CONCESSIONNAIRE et non aux entrepreneurs directement. LE CONCESSIONNAIRE invitera également la COMMUNE à toutes les réunions de chantier.

7.5 : Constat d'avancement des travaux

A l'avancement des travaux, il sera procédé contradictoirement entre la COMMUNE et LE CONCESSIONNAIRE à un constat physique des équipements réalisés.

Cette procédure aura pour objet :

- De constater l'état des lieux et des ouvrages à un stade intermédiaire de réalisation,
- D'adapter le montant du cautionnement des travaux au degré réel d'avancement technique et physique des ouvrages réalisés.

A cet effet, il sera constaté contradictoirement :

- l'état du réseau d'assainissement à travers un contrôle caméra et d'étanchéité,
- l'état de la voirie provisoire à travers, si la COMMUNE le souhaite, des essais techniques de compactage permettant de vérifier la qualité de mise en place des matériaux.
- A ce stade, les autres réseaux réalisés feront l'objet d'un certificat de réception de la part des différents concessionnaires.

L'ensemble de ces vérifications sera clôturé par l'établissement d'un procès-verbal contradictoire sur lequel la COMMUNE ou son représentant seront en droit de mentionner leurs observations ou leurs remarques sur d'éventuelles malfaçons. Les malfaçons seront reprises par LE CONCESSIONNAIRE en seconde phase (phase de finition)

Afin de permettre au CONCESSIONNAIRE de procéder à une main levée partielle du montant des travaux cautionné, ledit procès-verbal devra faire apparaître :

- a) Le montant du coût TTC des travaux réalisés.
- b) Le solde de coût TTC des travaux restant à réaliser, tel qu'il résulte des marchés de travaux.
- c) Le coût TTC prévisionnel des remises en état ou malfaçons, telles qu'elles résultent des observations formulées au procès-verbal du constat. LA COMMUNE, les autres personnes publiques compétentes ou leurs délégataires de services publics, sur ce point, seront toutefois habilités à demander au CONCESSIONNAIRE en raison de l'urgence ou du caractère important du défaut constaté, de procéder sans délai à la reprise des ouvrages concernés.

7.6 : Réception définitive – Gestion des équipements

La réception provisoire ou définitive des travaux interviendra après réalisation des travaux programmés, et suivant les modalités ci-après :

Après reprise des malfaçons ou des remises en état éventuellement constatées au titre de l'article 7.5, et après achèvement des travaux de desserte, une réunion contradictoire de réception définitive devra être organisée à l'initiative de la partie la plus diligente.

Lors de cette réunion de réception, LE CONCESSIONNAIRE devra remettre à la COMMUNE les plans de récolement des ouvrages réalisés au titre de la tranche de la ZAC. Un procès-verbal de réception avec ou sans réserve sera établi et contresigné par le CONCESSIONNAIRE et la COMMUNE, dans un délai maximum de 15 jours à compter de la réunion de réception.

L'absence de réserve vaudra prise de possession par la COMMUNE des équipements réalisés, celle-ci assurant désormais leur entretien et leur gestion et ce, dans l'attente du transfert de propriété définitif.

En présence de réserve, la prise de possession ainsi que les fonctions d'entretien et de gestion qui s'y rattachent, ne deviendront effectives qu'après la levée de ces réserves, dûment constatée par un nouveau procès-verbal contradictoire.

7.7 : Transferts des équipements publics.

La COMMUNE accepte le principe de la rétrocession en Domaine Public des équipements collectifs réalisés au titre de la ZAC.

La cession devra intervenir dans un délai maximum de quatre mois à compter de la réception.

Les frais de rétrocession resteront à la charge du CONCESSIONNAIRE.

Elle interviendra par acte notarié avec transfert en domaine privé communal desdits équipements, la COMMUNE prenant toutes dispositions pour diligenter dans les meilleurs délais, une procédure de classement en domaine public

Ce transfert de propriété emportera transfert du CONCESSIONNAIRE à LA COMMUNE des garanties liées aux marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux passés par CONCESSIONNAIRE, notamment de la garantie décennale prévue par les articles 1792 et suivants du Code civil. LE CONCESSIONNAIRE s'engage à insérer dans ses marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux une clause par laquelle le titulaire accepte d'ores et déjà le transfert des garanties.

LA COMMUNE fera en sorte que les mêmes modalités de transfert soient acceptées par les autres personnes publiques compétentes.

ARTICLE 8 : PARTICIPATIONS FINANCIERES

- Participations financières

LE CONCESSIONNAIRE participera au financement des équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants de la zone.

Le montant de la participation du CONCESSIONNAIRE à ces équipements, tel qu'évalué à titre prévisionnel dans le document « Bilan prévisionnel » et « projet de programme des équipements publics & modalités de financement » soumis à la consultation des aménageurs, sera fixé de façon définitive, après approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Le montant de participation sera réglé à la Commune selon 3 échéances :

- 1^{er} versement à la délivrance par le Préfet de Département de l'autorisation environnementale purgée de tous recours ;
- 2^{ème} et 3^{ème} versements avant le 15 novembre de l'année N+1 et N+2 (N correspondant à l'année du 1^{er} versement).

En contrepartie, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement. Elles resteront soumises à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) dans la mesure où LE CONCESSIONNAIRE ne réaliserait pas ou ne financerait pas des travaux de création ou de renforcement des équipements publics d'assainissement, ce qu'il appartiendra à la COMMUNE de décider dans le cadre du dossier de réalisation et du programme des équipements publics à réaliser.

- Droits d'entrée.

Conformément aux dispositions de l'article L 3114-4 du Code de la Commande Publique, il sera exigé du CONCESSIONNAIRE le versement d'un droit d'entrée à la COMMUNE.

Ce montant est de 150 000 €.

Le paiement de cette somme de 150 000 € sera exigible six mois après la signature de la présente concession et payable après notification d'un titre de recette émis et rendu exécutoire par le Maire de la COMMUNE, sous réserve cependant du caractère définitif des délibérations qui porteront approbation du choix de l'aménageur concessionnaire. Il est précisé qu'en cas d'abandon du projet ou de décision par la COMMUNE de renoncer à poursuivre l'opération, cette somme devra être restituée au CONCESSIONNAIRE à première demande.

TITRE IV – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION

ARTICLE 9 : ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'échéancier prévisionnel de réalisation sera défini dans le cadre du dossier de réalisation. Une seule tranche est prévue.

ARTICLE 10 : EVOLUTION DE L'ECHEANCIER

La COMMUNE et LE CONCESSIONNAIRE pourront chaque année, avant le 31 décembre, ajuster l'échéancier prévisionnel.

A défaut d'accord, le dernier échéancier arrêté restera en vigueur.

TITRE V - GARANTIES

ARTICLE 11 : GARANTIE DE LA COMMUNE

La COMMUNE est dispensée de produire des garanties.

ARTICLE 12 : GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE

- LE CONCESSIONNAIRE devra, après approbation du dossier de réalisation, en tout état de cause avant démarrage du chantier et au plus tard avant la vente du 1^{er} lot, avoir conclu avec une des personnes morales visées au présent article une convention garantissant l'achèvement des équipements prévus et le paiement des participations.

Ces garanties sont apportées soit par une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier,

Une copie de ces garanties sera remise à la COMMUNE préalablement au démarrage des travaux et au plus tard avant la vente du 1^{er} lot.

- Les garanties résultent de l'intervention :
 - Soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier ;
 - Soit d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917.

Ces garanties seront données sans bénéfice ni de division ni de discussion.

Elles prennent la forme :

- soit d'un engagement d'avancer au CONCESSIONNAIRE ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement,

Il est, dans tous les cas, stipulé que le Concédant aura le droit d'exiger l'exécution dudit engagement.

- soit d'une convention de cautionnement au terme de laquelle la caution s'oblige envers le Concédant, solidairement avec le CONCESSIONNAIRE, à l'achèvement des équipements ou versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Les versements effectués par l'établissement garant seront toujours réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

ARTICLE 13 : EXTINCTION DE LA GARANTIE

- La garantie d'achèvement prévue à l'article 12 prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage.

Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée d'un commun accord. A défaut, d'accord, la partie la plus diligente saisira le président du tribunal administratif compétent pour désigner un conciliateur sur le fondement de l'article L 211-4 du Code de justice administrative.

- Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions des avant-projets, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ou qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les avant-projets.

TITRE VI – REALISATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 14 : COORDINATION ARCHITECTURALE DE LA ZONE

Afin de définir une harmonie architecturale, LE CONCESSIONNAIRE, en accord avec la COMMUNE, désignera un architecte urbaniste, chargé de la coordination des permis de construire projetés sur la zone. Chaque constructeur (terrains à bâtir et collectifs) devra avoir recours, à ses frais, en tant que conseil, à cet architecte urbaniste. L'avis de l'architecte sera joint à toute demande de permis de construire. Le montant des honoraires de l'architecte coordinateur de la ZAC sera supporté par le CONCESSIONNAIRE.

ARTICLE 15 : REGLEMENTATION D'URBANISME

Les règles d'urbanisme permettant la réalisation du projet et la délivrance des permis dans le périmètre de la ZAC sont celles qui résultent du règlement de la zone « AU » du P.L.U et de son O.A.P « secteur de la Plaine », issus de la modification n°3 du P.L.U approuvée le 9 janvier 2025.

ARTICLE 16 : PERMIS DE CONSTRUIRE

Les constructions devront respecter le règlement d'urbanisme du PLU qui sera en vigueur ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrains.

ARTICLE 17: APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.311-4 DU CODE DE L'URBANISME

- Pour les constructions et aménagements entrepris par des constructeurs n'ayant pas acquis leurs terrains du CONCESSIONNAIRE, celui-ci pourra, si bon lui semble, négocier et établir avec lesdits constructeurs les conventions de participations au coût d'équipement de la ZAC au sens du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

La COMMUNE s'engagera alors à contrôler le respect des dispositions de l'article L 311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

- La COMMUNE s'engagera à ne délivrer d'autorisation d'urbanisme portant sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par le CONCESSIONNAIRE, qu'après que le pétitionnaire se soit engagé à verser une participation au coût d'équipement de la zone dans les termes prévus par l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.
- La COMMUNE s'engagera à poursuivre le paiement de cette participation et à la reverser, en tout ou partie, au CONCESSIONNAIRE, au prorata du financement par ce dernier du programme des équipements publics, dès l'expiration du délai de retrait de l'autorisation qui en constitue le fait générateur.

À défaut, la COMMUNE sera redevable au CONCESSIONNAIRE d'une indemnité correspondant au montant auquel ce dernier aurait été éligible. Cette indemnité est versée dans le délai de quatre mois à compter de l'expiration des délais de retrait de l'autorisation constituant le fait générateur de la participation.
Elle porte intérêt au taux légal.

TITRE VII – CONDITIONS DE RESILIATION ET DE RACHAT DE LA CONCESSION - MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES

ARTICLE 18: CONDITIONS DE RESILIATION

1 – Pour motif d'intérêt général

Pour un motif d'intérêt général, la COMMUNE pourra décider unilatéralement du rachat de la concession.

Afin de procéder à la résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement, la procédure suivante doit être suivie :

- La COMMUNE doit notifier au CONCESSIONNAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de résilier pour motif d'intérêt général la concession. La COMMUNE invite par cette même lettre le CONCESSIONNAIRE à présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales, dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette notification.
- A l'expiration du délai d'un mois susvisé, La COMMUNE pourra notifier au CONCESSIONNAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, laquelle prendra effet à la date d'exécution de la tranche en cours.

2 – Aux torts du concessionnaire

La COMMUNE pourra résilier la présente convention ou mettre en œuvre les garanties prévues par l'article 12, dans les conditions suivantes :

1. Si dans un délai de douze mois à partir de l'expiration de la période annuelle prévue à l'article 9, LE CONCESSIONNAIRE n'a pas commencé les travaux mis à sa charge par le programme de l'année, arrêté conformément audit article, alors que la maîtrise foncière serait assurée, la COMMUNE pourra le mettre en demeure, par pli recommandé avec accusé de réception, d'avoir à entreprendre les travaux dans un délai qui ne pourra être inférieur à un mois.

Faute d'engagement de ces travaux par LE CONCESSIONNAIRE au terme dudit délai, la COMMUNE pourra soit demander leur exécution au titre de la garantie financière d'achèvement, soit procéder au retrait de la concession.

2. S'il est apporté un retard de plus de douze mois à l'achèvement de tout ou partie des travaux incombant au CONCESSIONNAIRE, alors que la maîtrise foncière serait assurée, la COMMUNE pourra mettre LE CONCESSIONNAIRE en demeure par pli recommandé avec accusé de réception, d'avoir à achever les travaux dans un délai égal à celui que fixait le calendrier prévu à l'article ci-dessus en ce qui concerne la partie des travaux non exécutée et, le cas échéant, d'avoir à reprendre les travaux dans un délai qui ne saurait être inférieur à quinze jours.

Au cas où l'un ou l'autre de ces délais ne serait pas respecté, la COMMUNE pourra soit mettre en œuvre les garanties prévues à l'article 12, soit résilier la présente convention.

Les éventuels retards dus à une procédure d'expropriation dès lors qu'elle est engagée, sans responsabilité de la COMMUNE ou du CONCESSIONNAIRE, ne sont pas pris en compte dans les délais ci-dessus.

Au cas où l'un ou l'autre de ces délais ne serait pas respecté, la COMMUNE pourra soit mettre en œuvre les garanties prévues à l'article 12, soit résilier la présente convention dans les conditions ci-après.

Afin de procéder à la résiliation de la concession d'aménagement pour faute du CONCESSIONNAIRE résultant d'un manquement grave à ses obligations, la procédure suivante doit être suivie :

- La COMMUNE doit notifier au CONCESSIONNAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de résilier pour faute la concession. La COMMUNE invite par cette même lettre le CONCESSIONNAIRE à présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales, dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette notification
- A l'expiration du délai d'un mois susvisé, La COMMUNE pourra notifier au CONCESSIONNAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, après mise en demeure restée infructueuse pendant trois mois, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour faute.

3 – Aux torts de la COMMUNE

Si la COMMUNE apporte un retard de plus de douze mois à l'une des obligations mises à sa charge par la présente convention, LE CONCESSIONNAIRE pourra la mettre en demeure, par pli recommandé avec accusé de réception, de la satisfaire dans un délai qui ne pourra être inférieur à un mois.

Après une deuxième mise en demeure restée infructueuse au bout d'un mois, LE CONCESSIONNAIRE pourra demander la résiliation de la présente convention.

Les éventuels retards dus au cas de force majeure ou à un retard apporté dans la délivrance d'un acte administratif sans responsabilité de la COMMUNE ou du CONCESSIONNAIRE, ne sont pas pris en compte dans les délais ci-dessus.

4 – Par consentement mutuel

Les modalités d'une résiliation du présent traité par consentement mutuel, feront l'objet d'un protocole transactionnel librement négocié entre la COMMUNE et le CONCESSIONNAIRE, et soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

5 – En cas de procédure collective

Si le CONCESSIONNAIRE est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du CONCESSIONNAIRE ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la COMMUNE des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le CONCESSIONNAIRE ou réalisés par cette dernière sont définies ci-après.

ARTICLE 19: CONSEQUENCES JURIDIQUES DE LA RESILIATION

En cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire du CONCESSIONNAIRE ou de protocole visé à l'article 18.4, la COMMUNE est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du CONCESSIONNAIRE, selon les modalités ci-après définies.

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la COMMUNE ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente, seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la COMMUNE.

La COMMUNE deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant le transfert de propriété.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier bilan prévisionnel annuel approuvé ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

La COMMUNE sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le CONCESSIONNAIRE pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

Le CONCESSIONNAIRE fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la COMMUNE après expiration de la concession 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 du CONCESSIONNAIRE refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition du CONCESSIONNAIRE, 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 concession d'aménagement.

La COMMUNE devra se substituer au CONCESSIONNAIRE, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la COMMUNE et pour une durée limitée, le CONCESSIONNAIRE pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la COMMUNE, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

En cas de liquidation judiciaire du CONCESSIONNAIRE, les biens acquis ou réalisés par le CONCESSIONNAIRE et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la COMMUNE à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par le CONCESSIONNAIRE à la COMMUNE, celle-ci versera au CONCESSIONNAIRE une indemnité calculée comme il est dit à l'article 20.3.2 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 20.3.2 ci-après.

ARTICLE 20: CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESILIATION:

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

20.1 : Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le CONCESSIONNAIRE 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 du CONCESSIONNAIRE, 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.

20.2 : Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le CONCESSIONNAIRE établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes les sommes liées à l'exécution de la mission du CONCESSIONNAIRE jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le CONCESSIONNAIRE pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

20.2.1 : Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à

l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des Comptes et qui seraient alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement.

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le CONCESSIONNAIRE du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de le CONCESSIONNAIRE exigibles contractuellement ;

20.2.2 : Sort du solde d'exploitation

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, les parties conviennent que :

- si le solde d'exploitation de l'opération est positif, le CONCESSIONNAIRE conserve le montant dudit solde,
- si le solde d'exploitation de l'opération est négatif, le CONCESSIONNAIRE garde à sa charge le montant dudit solde.

20.3 : Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

20.3.1 : Cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire du CONCESSIONNAIRE

Pour un motif d'intérêt général, la COMMUNE pourra décider unilatéralement du rachat de la concession. Dans ce cas, le rachat prend effet à la date de fin d'exécution de la tranche en cours.

La délibération par laquelle la COMMUNE décide du rachat est notifiée au CONCESSIONNAIRE au plus tard 3 mois avant la date normale de fin d'exécution de la tranche en cours.

La COMMUNE doit au CONCESSIONNAIRE une indemnité spéciale résultant :

De l'addition :

- des dépenses exposées par le CONCESSIONNAIRE pour les travaux restant à réaliser en application du présent traité, et en particulier les études, travaux d'équipements, participations et acquisitions foncières dans le périmètre de la ZAC (y compris celles antérieures à la date d'entrée en vigueur du présent traité),
 - du produit : chiffre d'affaire restant à réaliser (tel qu'il apparaît au dernier bilan prévisionnel) par 10%.

De la soustraction :

- Des recettes encaissées pour les travaux restant à réaliser, par le CONCESSIONNAIRE en application du présent traité.

20.3.2 : Cas de résiliation pour liquidation judiciaire du CONCESSIONNAIRE

L'indemnité due par la COMMUNE au CONCESSIONNAIRE en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du CONCESSIONNAIRE correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le CONCESSIONNAIRE figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la COMMUNE, telle qu'elle résultera du dernier

bilan prévisionnel présenté par le CONCESSIONNAIRE et approuvé par la COMMUNE en vertu de l'article 22 ci-après.

20.3.3 : En cas de déchéance

Le CONCESSIONNAIRE n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 20.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêter les comptes comme indiqué à l'article 20.2 ci-dessus.

20.4 : Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le CONCESSIONNAIRE à la COMMUNE ou par la COMMUNE au CONCESSIONNAIRE, 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'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le CONCESSIONNAIRE aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la COMMUNE, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

CHAPITRE VIII – APPLICATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 21 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE :

La présente concession entre en vigueur au jour où les conditions suspensives visées à l'article 24 ci-après permettant la mise en œuvre de l'opération seront réalisées, pour une durée de 7 ans. Toute prorogation fera l'objet d'un avenant, pour une durée d'un an, renouvelable.

Si, à la date normale d'expiration du présent traité, tous les travaux et équipements de l'opération ne sont pas terminés et remis à la collectivité compétente ou bien, si tous les biens immobiliers compris dans le périmètre de l'opération et destinés à recevoir des constructions n'ont pas été vendus, loués ou concédés, les parties conviennent de se rapprocher aux fins de négocier un avenant de prorogation du présent traité.

Le présent traité ne peut être ni tacitement renouvelé, ni tacitement prorogé.

ARTICLE 22 : COMPTE RENDU ANNUEL D'APPLICATION

Avant le 31 décembre de chaque année LE CONCESSIONNAIRE remettra à la COMMUNE un compte rendu annuel d'application de la présente concession portant sur l'année précédente.

Ce compte-rendu comprendra notamment :

- l'état financier prévisionnel actualisé,
- l'échéancier de réalisation des équipements publics actualisé,
- une note de conjoncture sur les conditions techniques et financières de la réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et aux perspectives à venir.

ARTICLE 23 : CLOTURE DE ZAC

La ZAC sera clôturée conformément aux dispositions de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme.



TITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est passée sous les conditions suspensives suivantes :

- Caractère définitif (purgé de tout recours ou retrait administratif) des délibérations du Conseil Municipal approuvant le dossier de réalisation, le programme des équipements publics de la ZAC, le choix du concessionnaire aménageur, et du contrat de Traité de concession d'aménagement.
- Obtention de l'autorisation Préfectorale environnementale unique requise au titre du Code de l'Environnement,
- Absence de découverte lors de la mise en œuvre du diagnostic au titre de l'archéologie préventive de vestiges nécessitant la réalisation de fouilles ou la mise en œuvre de mesures particulières de nature à remettre en cause l'équilibre financier du projet.
- Fourniture de la Garantie d'achèvement prévue à l'article 12

ARTICLE 25 : CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Un projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains sera établi conformément à l'article L.311.6 du Code de l'Urbanisme. Il sera signé par le Maire préalablement à chaque vente.

ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application de la présente concession les parties font élection de domicile en Mairie de BOUJAN SUR LIBRON pour la COMMUNE, et à l'adresse du siège social de la Société, pour le CONCESSIONNAIRE.

ARTICLE 27 : RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION

En vertu de l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme, la COMMUNE renonce à l'égard du CONCESSIONNAIRE, à exercer son droit de préemption pour toutes les cessions réalisées par LE CONCESSIONNAIRE dans le périmètre de la ZAC, pendant le délai de 5 ans à compter du jour où la délibération du Conseil Municipal excluant la ZAC « La Plaine » du champ d'application du droit de préemption urbain, sera exécutoire.

ARTICLE 28 : FRAIS ET REMUNERATION

Les frais éventuels, auxquels donnerait lieu la conclusion de la présente concession, seront à la charge du CONCESSIONNAIRE.

Il n'est prévu au bénéfice du CONCESSIONNAIRE aucune rémunération par la COMMUNE en contrepartie de la mission consentie.

ARTICLE 29 : LITIGES

En cas de litiges, le Tribunal Administratif de MONTPELLIER est compétent.

Fait à le

Pour la COMMUNE

Pour LE CONCESSIONNAIRE

Transmis au Préfet le :
Affiché le :