

**COMMUNE DE SAINT SAUVEUR**  
**Parc d'activités « Les prés moireaux »**

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES**

**CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 - PORTEE DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES**

Le présent règlement complète les règles applicables à la zone 1AUe du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé en juillet 2006.

Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant par l'aménageur originaire, que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

Les règles d'urbanisme contenues dans ce document cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la création de la ZAC. Elle suivra alors la réglementation applicable sur le territoire communal.

**CHAPITRE 2 : REGLES DE CONSTRUCTION**

Ces règles de construction complètent les articles suivants de la zone 1 AUe du Plan Local d'urbanisme relatifs aux accès, à la desserte par les réseaux, à la hauteur des constructions, à l'aspect extérieur, au stationnement, et aux plantations.

**ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il ne sera admis qu'un seul accès par lot.

#### ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux s'effectuera depuis les ouvrages exécutés au droit de la parcelle. Un déshuileur sera posé par l'acquéreur en limite de parcelle en cas de présence de poids lourds.

Le taux maximum d'imperméabilisation est de 60%. L'acquéreur a l'obligation d'effectuer les aménagements nécessaires pour respecter ce taux.

#### ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7,5 mètres au faîtage.

#### ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions seront construites avec des murs enduits dans les teintes recommandées dans la plaquette « le pays Compiégnois- Recommandations architecturales » ou revêtues de bardage bois de teintes naturelles.

Les bardages métalliques seront admis à condition d'être de teintes foncées tel que RAL 6015, 7006, 7010, 7022, 7039.

Les toitures seront de teinte ardoise RAL 7022.

#### **A - Clôtures**

##### Clôtures sur les voies

Lots 1 à 7

Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille rigide de couleur verte d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres.

##### Clôtures sur les limites séparatives

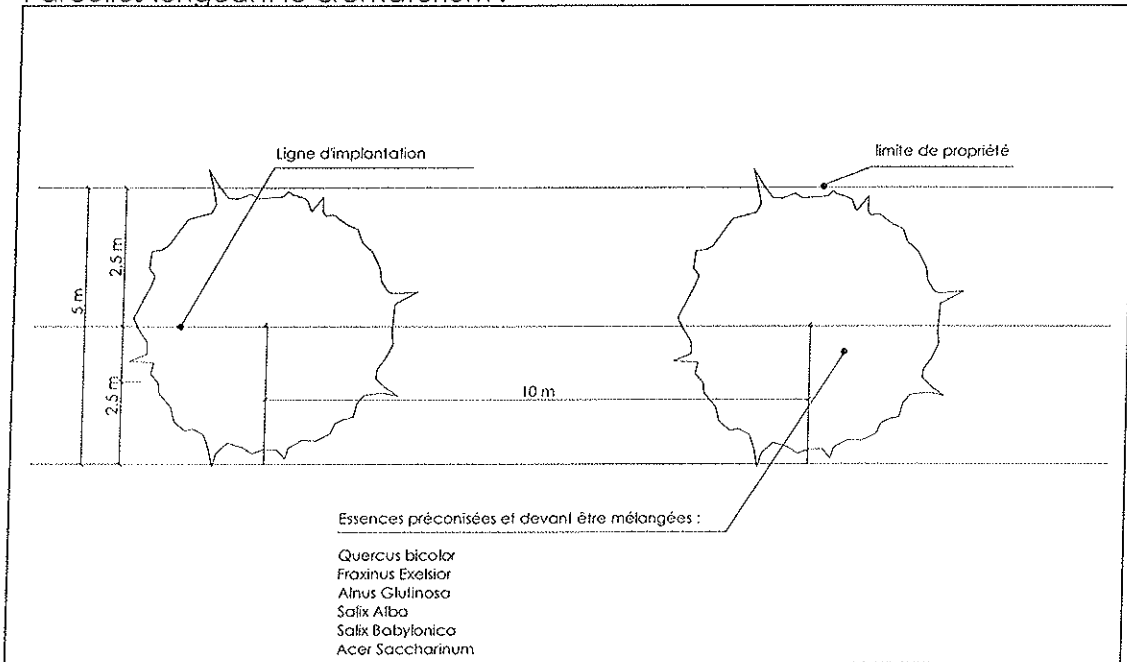
Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres doublées obligatoirement d'une haie vive.

#### ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

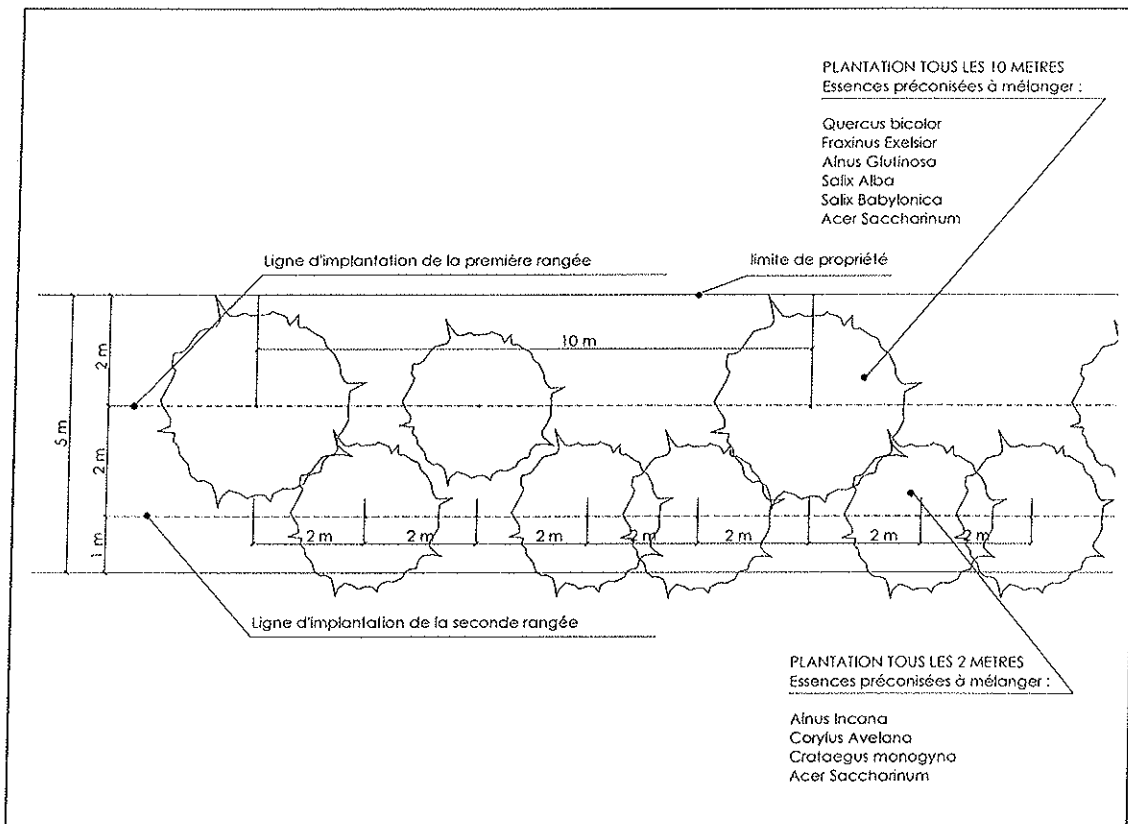
Les arbres devant être plantés selon les prescriptions qui suivent sont à déduire du nombre de plantations prévues pour 150 m<sup>2</sup> de SHON.

Trois haies végétales sont à créer selon le repérage graphique porté sur le plan de composition :

Parcelles longeant le crematorium :



Parcelles longeant l'espace naturel au sud et fond de parcelle de la première tranche :



**AGGLOMERATION DE LA REGION DE COMPIEGNE**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**DES PRES MOIREAUX**

**COMMUNE DE St SAUVEUR**

\* \* \* \* \*

**ANNEXE 1  
AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN  
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**

**Définition de la nature et des limites des prestations dues entre  
l'Aménageur et le Constructeur**

h  
/

## **DEFINITION DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

- \* limites des prestations
- \* obligations de l'acquéreur

Chaque lot constructible sera desservi par une voie publique et pourra être rattaché à un réseau public :

- \* d'assainissement en eaux pluviales et eaux usées,
- \* d'eau potable,
- \* d'électricité Basse Tension,
- \* de téléphone
- \* de gaz.

Tableau synoptique des prestations :

4

|

	<b>A la charge de l'ARC</b>	<b>Limites des prestations de l'ARC</b>	<b>Pour mémoire, à la charge de l'acquéreur</b>
<b>1. TERRAIN</b> Préparation du terrain - terrassements	Bornage du terrain		Notamment : débroussaillage, décapage et terrassement nécessaire au projet, remblais éventuellement nécessaires, clôture du chantier.
<b>2. VOIRIE</b>	Les voies de desserte pour piétons et automobiles dans le secteur public	La limite de propriétés sauf les éléments sur les accès.	Tout chemin dans le domaine privé et accès de la limite de parcelle à la chaussée avec protection béton au passage des différents réseaux existants. Raccordement des trottoirs en béton désactivé. En cas de passage sur une noue, un busage sera nécessaire, il devra être mis en œuvre dans les règles de l'art.
<b>3. ASSAINISSEMENT</b> Eaux usées et pluviales	L'ARC réalise le réseau d'assainissement séparatif sous le domaine public et deux boîtes séparées : une EU et une EP en limite de lot, avec une altimétrie du fil d'eau définie par l'aménageur.	Le réseau principal, les bouches d'égouts de voirie et les antennes de raccordements jusqu'en limite de propriété	- Vérification de possibilités de raccordement du projet vu la faible profondeur des réseaux publics.  Tous les travaux de branchement jusqu'aux boîtes en attente et tous travaux modificatifs éventuels de raccordement aux réseaux publics  - Bacs séparateurs d'hydrocarbures avant rejet des eaux pluviales des chaussées et parkings situés sur la parcelle  - Le taux d'imperméabilisation maximal autorisé à la parcelle est de 60 %. Tout dépassement devra faire l'objet d'une solution à mettre en œuvre sur la parcelle pour respecter le taux de 60%.  - Traitement des eaux usées pour usages industriels spécifiques  - l'acquéreur fera son affaire des aménagements à réaliser concernant le stockage et le traitement des eaux d'incendie résiduelles.
<b>4. EAU POTABLE</b>	Réseau principal sous domaine public — fonte diamètre 150 minimum — Branchement en PEHD diamètre 40	Réseau public Fourreaux en attente en limite de lot  L'ARC prend en charge le piquage jusqu'à la bouche à clé, située à proximité de la limite de propriété.	Tous travaux de branchements jusqu'au citerneau.  Poteaux incendie complémentaires liés à la nature de l'activité

	<b>A la charge de l'ARC</b>	<b>Limites des prestations de l'ARC</b>	<b>Pour mémoire, à la charge de l'acquéreur</b>
<b>5. ELECTRICITE BT</b>	Réseau BT avec REMBT de coupure.	Réseau SICAE Travaux exécutés par SICAE suivant demande	Coffret de coupure BT à poser en fonction des puissances souscrite depuis la REMBT posé en façade de lot. Câble BT en domaine privatif jusqu'aux coffrets REMBT,
<b>6. ELECTRICITE HTA</b>	Réseau général et poste HTA public	A la charge de l'acquéreur au delà de 250 Kva (poste privé) y compris habillage	Depuis le réseau existant, pose des câbles HTA et du poste privé suivant les prescriptions techniques de la SICAE de COMPIEGNE.
<b>7. GAZ</b>	Réseau général de distribution en moyenne pression	Réseau GRDF Fourreaux de traversé de voirie en attente en limite de lot (voir recolement)	Branchement à réaliser auprès de GRDF suivant la puissance souscrite.  Postes de détente et de livraison
<b>8. TELEPHONE</b>	Le génie civil du réseau dans le domaine public avec chambres de tirage.  Une chambre LOT en limite de domaine privé	Limite du domaine public	Tous travaux de branchements et d'installation intérieure au lot privatif, jusqu'à la chambre de tirage
<b>9. HAUT DEBIT</b>	Pas de génie civil uniquement des fourreaux en parallèle du réseau FT	Pas de branchement	Demande et raccordement à faire auprès des opérateurs.
<b>10. ESPACES VERTS</b>	Les espaces verts en domaine public : engazonnement, arbres et arbustes	Les limites du domaine public	Les aménagements intérieurs selon CCCT et règlement de la ZAC
<b>11. CLOTURES</b>		Limites du terrain, dégagement pour entrée selon normes de fonctionnement	Les clôtures selon CCCT et règlement de la ZAC
<b>12. DEFENSE INCENDIE</b>	L'aménageur garantit 60m <sup>3</sup> /h de défense incendie par l'hydrant installé sur la zone localisées dans un rayon de 200m de chaque parcelle	Réalisation des canalisations et des poteaux d'incendie sur le futur domaine public	Au delà des moyens de défense incendie apportés par l'aménageur tel que défini ci contre, l'acquéreur devra prendre en charge les éventuels besoins complémentaires.

4

**DEPARTEMENT DE L'OISE**

**AGGLOMERATION DE LA REGION DE COMPIEGNE**

**COMMUNE DE SAINT SAUVEUR**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**DES PRES MOIREAUX**

**CAHIER DES CHARGES  
DE CESSION DE TERRAIN**

**ORGANISME AMENAGEUR**

**Agglomération de la Région de Compiègne**

M



# TITRE I

## PREAMBULE

-----

### ARTICLE 1 - EXPOSE -

Par délibération en date du 20 décembre 2007, l'Agglomération de la Région de Compiègne a approuvé le dossier de création de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ des Près Moireaux à Saint Sauveur.

Par délibération en date du 20 décembre 2007, l'Agglomération de la Région de Compiègne a approuvé le dossier de réalisation de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ des Près Moireaux à Saint Sauveur.

La ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ couvre une superficie de 57000 m<sup>2</sup> dont sont destinés à accueillir des entreprises dans les conditions fixées par l'extrait du règlement de P.L.U, zone INAe, de Saint Sauveur qui concerne ce secteur, (annexé au présent Cahier des Charges) :

- Un ensemble de lots à bâtir cessibles de superficie variant de 1288m<sup>2</sup> à 6245m<sup>2</sup> destinés à des activités artisanales ou d'industries légères, ou de négoce aux professionnelles ;
- Un lot d'une superficie de 3485 m<sup>2</sup>, destiné à l'implantation d'un crematorium.

### ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS -

L'Agglomération de la Région de Compiègne cédera, par lot distinct, à des entreprises artisanales ou d'industries légères, ou à des négoce aux professionnelles, ci-après désignés par le terme "Acquéreur", les parcelles destinées à l'implantation de bâtiments, dans les limites de la ZAC.

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division préalable compatible avec le P.L.U. approuvé entre, d'une part, les parcelles destinées à être cédées aux Acquéreurs Privés, et dont la définition exacte sera établie au moment de la passation de l'acte de vente, et, d'autre part, les secteurs destinés à la voirie publique et aux espaces libres publics.

Le prix de cession des terrains sera fixé par le Conseil d'Agglomération. Les cessions de terrains interviendront conformément aux dispositions ci-après.

La SHON constructible à chaque terrain cédé sera fixée sur la base d'un coefficient d'occupation des sols de 0,4, identique au règlement du P.L.U en vigueur à la date de l'acte de cession. Dans de cas elle sera indiquée dans la délibération du Conseil d'Agglomération entérinant la cession.

**ARTICLE 3 — Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)-**

L'Acquéreur et l'Agglomération de la Région de Compiègne s'engagent à respecter les dispositions du P.L.U. dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

A noter par ailleurs qu'un cahier des recommandations architecturales et paysagères figure en annexe des présentes.

**ARTICLE 4 — Constructibilité de la zone - rappel**

Le COS de la zone est fixé à 0,4.

Il est rappelé que l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale des terrains dans ce secteur.

**ARTICLE 5 — Objet de la Cession**

Conformément à l'article L. 311.6 du Code de l'urbanisme :

La cession d'un terrain est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession.

Le Conseil d'Agglomération doit autoriser par délibération la vente d'une parcelle et indiquer expressément la S.H.O.N. dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. (Le cahier des charges de cession de cette vente est alors complété conformément à la délibération du Conseil d'Agglomération).

*M*

## TITRE II

### TERRAINS PUBLICS Voir tableau récapitulatif Annexe 1

-----

#### ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DE L'AGGLOMERATION DE LA REGION DE COMPIEGNE

##### 1) Voirie et réseaux d'aménagement

L'Agglomération de la Région de Compiègne exécutera tous les ouvrages de voirie, de réseaux d'aménagement des terrains destinés à être incorporés au domaine public des collectivités ou à être cédés aux sociétés concessionnaires.

Dans le cas où la viabilisation desservant le terrain cessible n'est pas réalisée, l'Agglomération de la Région de Compiègne s'engage, d'une part, à exécuter, préalablement à la cession de chaque parcelle, une voirie provisoire suivant le tracé de la future voirie à vocation publique permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur cette parcelle, et, d'autre part, les canalisations d'eau, d'électricité, de gaz et de FT, permettant une alimentation satisfaisante desdits chantiers.

La voirie est en élévation par rapport au terrain naturel. Le projet de bâtiment devra tenir compte de cette contrainte pour ces accès.

Les réseaux d'assainissement sont peu profonds sur cette zone. Le candidat à la construction devra s'assurer de la cohérence de son projet avec le niveau de raccordement du réseau. Il devra adapter son projet pour assurer le bon écoulement de ses évacuations. Un plan de reculement des réseaux divers existants sur la zone lui sera remis lors de la cession du terrain.

Le réseau électrique a été dimensionné pour délivrer des puissances en tarif bleu et jaune soit inférieur à 250 Kva. Dans le cas de puissance supérieure, la SICAE posera à la charge du demandeur un poste HTA privé sur la parcelle. Les frais de ce poste privé et d'amenée de la HTA seront à la charge de l'acquéreur.

Le réseau d'eau potable sera installé sur chaque parcelle avec un citerneau 1.00x1.00 avec une canalisation diamètre 40mm. Dans le cas de besoin supplémentaire, l'acquéreur fera une demande de modification de branchement à ses frais auprès du concessionnaire VEOLIA.

Le réseau gaz est installé sur la zone mais les branchements seront à réaliser par GRDF suivant les demandes de l'acquéreur. Un fourreau a été placé sous voirie

4

à proximité des branchements eau potable – télécom et Electrique afin de ne pas détruire la voirie provisoire.

Un branchement télécom sera réalisé sur chaque parcelle.

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux prévus ci-dessus pour assurer la desserte de ces bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du P.L.U.

La voirie définitive, interne à la zone hors couche finition, sera exécutée au plus tard pour la date à laquelle seront terminés et occupés tous les bâtiments.

Toutefois, lorsque les constructions font l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranche, la livraison de la voirie s'appliquera aux bâtiments prévus par la tranche considérée.

Est annexée aux présentes un cahier des prestations aménageurs précisant les qualités et données techniques des réseaux réalisés par l'Agglomération de la Région de Compiègne.

#### **ARTICLE 7 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR -**

1) Le sol des voies et places sera affecté à la circulation publique. Jusqu'à leur classement, l'Acquéreur aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue, comme sur la voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulations sur toutes les voies, sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'Acquéreur de créer un nouvel accès à sa parcelle ne figurant pas dans le permis de construire sans accord préalable de l'ARC. Durant la période de construction, l'accès de chantier fera également l'objet d'une demande d'accord préalable à l'ARC.

2) L'Agglomération de la Région de Compiègne, en respectant les distances légales, aura le droit de placer les candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc., à n'importe quel emplacement sur les espaces destinés à être public sans que l'acquéreur puisse s'y opposer.

3) Les Propriétaires et utilisateurs ultérieurs ne devront faire aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire, et ce en dehors des endroits ou locaux spécialement réservés à cet effet, sauf dérogation expresse de l'Agglomération de la Région de Compiègne.

#### **ARTICLE 8 — STATUTS ET ENTRETIEN DE LA VOIRIE -**

Seules les voiries définies au programme des équipements publics ont vocation à être intégrées au domaine public communal ou, le cas échéant, départemental ou national. La voirie du parc sera rétrocédée à la commune.

L'Agglomération de la Région de Compiègne assurera l'entretien de la voirie irriguant le parc d'activités, dans l'attente de la rétrocession des voiries et espaces publics à la Commune.

M

## TITRE III

### TERRAINS PRIVES

-----

#### ARTICLE 9 - OBLIGATION GENERALE -

L'Acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du P.L.U. et celles de ses annexes. En aucun cas la responsabilité de l'Agglomération de la Région de Compiègne ne pourra être engagée en raison des dispositions du P.L.U. ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

#### ARTICLE 10 - BORNAGE -

L'Agglomération de la Région de Compiègne procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. L'Acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement.

#### ARTICLE 11 - SERVITUDES -

Chacun des Acquéreurs des lots ci-dessus créés sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessous :

L'Acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage, sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, égouts, ainsi que l'accès correspondant telles qu'elles seront réalisées par l'Agglomération de la Région de Compiègne, les Concessionnaires ou leur compte.

#### ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR -

##### 1) Espaces Libres

L'acquéreur devra réaliser, directement ou par tout autre moyen, l'aménagement complet du terrain vendu : espace verts, plantations, espaces de jeux, branchements de raccordements aux divers réseaux, chemins de desserte, allées et cheminements pour piétons, passages couverts, y compris les ouvrages nécessaires à l'éclairage général, l'arrosage, l'évacuation des eaux et la protection des pelouses.

L'acquéreur devra établir ses projets en conformité avec le programme de la zone, les limites de prestations définies en annexe du présent cahier de cession et se mettre

d'accord avec l'ARC sur les projets concernant ses réseaux, ses voiries de dessertes, ses espaces libres et ses parking, en vue d'assurer :

- des branchements corrects sur les réseaux publics ;
- une circulation normale et non dangereuse des piétons, véhicules, etc. ;
- la desserte en services publics (ordures ménagères, etc.)
- la sécurité publique (éclairage, incendie, etc.)
- le stationnement sur son terrain des véhicules de son personnel et de sa clientèle.

Les raccordements aux réseaux publics et à la voirie ne seront autorisés qu'au vu de cet accord.

Les plantations visées au P.L.U devront être réalisées dans un délai de deux ans suivant l'achèvement des travaux. Ceci concerne l'ensemble des parcelles, y compris les plantations prévues en fond de parcelle.

A partir de la réception provisoire des travaux, l'Acquéreur devra, dans les conditions fixées au paragraphe suivant, les entretenir, de façon à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'Acquéreur aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Concernant les plantations réalisées par l'Agglomération de la Région de Compiègne et prévu au dossier de réalisation de la ZAC, l'acquéreur devra :

- laisser accès à l'Agglomération de la Région de Compiègne pour réaliser les travaux même si ces plantations sont à l'intérieur de sa parcelle ;
- les maintenir en état et en assurer l'entretien ou l'élagage ;
- de la remplacer par un même type d'essence, à partir de deux ans de la mise en place de la végétation.

## 2) Réseaux et canalisations

L'Agglomération de la Région de Compiègne exécutera, pour son compte ou pour celui des collectivités, des Sociétés, Concessionnaires et Services publics intéressés, tous les réseaux de desserte prévus à l'article 6, qu'ils soient implantés sur un terrain public ou privé.

Dès la réception provisoire des travaux, l'Agglomération de la Région de Compiègne en fera la remise aux collectivités ou, selon le cas, aux Sociétés ou Services Exploitants qui, dès lors, assumeront l'entretien et l'exploitation sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

L'acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, avec l'accord du concessionnaire mais devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

Après remise des ouvrages, les travaux réalisés par l'acquéreur en dehors de son lot seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

## 3) Rejets des eaux industrielles

M  
/

Le rejet des eaux industrielles devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement adopté par délibération du Comité Syndical en date du 31 décembre 1994, ainsi qu'aux lois et règlements en vigueur. Il devra être mis en conformité chaque fois que de nouvelles normes seront applicables.

Par ailleurs, l'Acquéreur est réputé avoir eu connaissance des textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

Par ailleurs, l'acquéreur devra obtenir l'autorisation de rejet pour le Service Assainissement compétent, avant l'ouverture de l'exploitation de l'activité créée.

#### 4) Branchements aux réseaux d'assainissement

Les réseaux d'assainissement de la zone sont en système séparatif.

Pour chaque construction, il sera créé :

- un réseau d'eaux pluviales,
- un réseau d'eaux usées.

Les réseaux sont peu profonds, l'acquéreur devra s'assurer de la viabilité de son projet vers les boîtes de branchement laissées en attente sur le domaine public en limite de la parcelle. Il devra rehausser si besoin, son bâtiment par rapport au terrain pour assurer un écoulement gravitaire.

Si l'acquéreur possède des raccordements sous le niveau des réseaux actuels, il devra à sa charge la mise en place d'un poste de relèvement sur sa parcelle. L'Agglomération de la Région de Compiègne ne pourra être tenue pour responsable.

#### Les eaux pluviales

La surface imperméabilisée (constructions et stationnements) ne pourra être supérieur à 60% de la parcelle.

Les eaux pluviales dites « propres » (ruissellement des toitures) sont dirigées :

- soit vers le réseau public ;
- soit vers un système d'infiltration créé sur la parcelle ;
- soit vers les bassins d'orage ou noues d'infiltration.

Selon les dispositions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC conformément à la localisation de la parcelle cédée.

Les autres eaux pluviales (aire de stationnement, circulation, etc.) seront dirigées après un pré-traitement approprié (débourbeur, déshuileur) vers le réseau public.

Suivant les superficies imperméabilisées, il sera également réalisé un ou des ouvrages de pré stockage des eaux pluviales avant rejet au réseau public.

#### Les eaux usées

Les eaux usées dites « domestiques » et les eaux industrielles seront raccordées au réseau public.

Toutefois, les eaux dites « industrielles » ou ayant une charge polluante supérieure aux caractéristiques définies par le règlement d'assainissement seront l'objet

d'un pré traitement approprié. Une convention de rejet sera établie en accord avec le service d'assainissement de la collectivité ayant compétence en matière d'assainissement.

L'Acquéreur soumettra à l'Agglomération de la Région de Compiègne les plans de ces dispositifs de pré-traitement avant tout commencement des travaux. L'Agglomération de la Région de Compiègne donnera son accord ou proposera à l'Acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'Acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de deux mois à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de l'Agglomération de la Région de Compiègne vaudra accord.

#### 5) Branchement aux réseaux électriques

Sauf accord particulier, l'Acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les coffrets REMBT installés par l'Agglomération de la Région de Compiègne en attente en limite de propriété. Les frais comprennent notamment la pose du coffret de coupure suivant la puissance souscrite et l'ensemble de l'installation dans sa parcelle depuis la limite de propriété, en incluant les droits d'accès au service, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et dessertes.

Un poste Haute Tension type A d'abonné pourra éventuellement être jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation d'éclairage public.

Lorsque des postes de transformation SICAE seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés des locaux "ad hoc" conformément aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par la SICAE de COMPIEGNE.

#### 6) Dépôts de matériaux et de déchets

Tous les dépôts de matériaux et de déchets ne devront pas être visibles des espaces publics riverains. Par ailleurs, les déchets seront obligatoirement traités et stockés selon les règlements en vigueur, notamment en tri sélectif.

#### 7) Excavations, forages ou puits

Toute excavation permanente est interdite de même que tout enfouissement de produit soluble. Tout forage est interdit, y compris pour le fonctionnement de pompes à chaleur, sauf accord écrit de l'ARC.

### **ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS -**

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au règlement du P.L.U. établi par l'Agglomération de la Région de Compiègne et après obtention du permis de construire, visé à l'article 15 du présent Cahier des Charges et prévu par le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

### **ARTICLE 14 - ENSEIGNES ET PUBLICITE**



D'une manière générale, les projets d'enseignes et de publicité devront respecter la réglementation en vigueur.

Les Totems ne devront pas dépasser 3.00m de haut et seront placés sur la parcelle de l'acquéreur.

Les enseignes seront discrètes et seront posées en applique sur la façade sans dépassement de hauteur de la construction.

Les enseignes lumineuses ou les projecteurs éclairant l'enseigne devront être éteints par respect de l'environnement hors de la période d'ouverture de l'entreprise.

Les Acquéreurs devront, avant toute exécution, soumettre leurs projets d'enseignes à l'accord de l'Agglomération de la Région de Compiègne et de la commune.

#### **ARTICLE 15 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTIONS ET COORDINATION DE TRAVAUX**

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, les Acquéreurs devront recueillir l'accord de l'Agglomération de la Région de Compiègne sur le projet. L'Agglomération de la Région de Compiègne s'assurera que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'ils se proposent de construire ne pourra nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

A cet effet, les Acquéreurs devront, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre leurs esquisses et études à l'accord de l'Agglomération de la Région de Compiègne, ainsi que toutes études ultérieures qu'ils seraient amenés à entreprendre. Ils donneront toutes les instructions utiles à cet effet à leurs architectes et devront supporter les conséquences de tous les retards qui pourraient survenir pour eux de l'inobservation de cette clause.

Dès le début des négociations, et au plus tard lors du dépôt de permis de construire ou à la signature de la promesse de vente, les Acquéreurs vérifieront auprès de l'Agglomération de la Région de Compiègne les compatibilités de leurs besoins avec la puissance électrique installée, les débits d'eau et les débits des effluents à rejeter dans les égouts avec les disponibilités mises en œuvre sur la ZAC.

En aucun cas, l'Agglomération de la Région de Compiègne ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages à sa charge ou d'en modifier les plans.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles avec ceux à la charge de l'Agglomération de la Région de Compiègne, ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par l'Agglomération de la Région de Compiègne ne saurait engager sa responsabilité, les Acquéreurs restant seuls responsables du respect de leurs obligations.

#### **ARTICLE 16 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR**

Les entrepreneurs de l'Acquéreur chargés de la construction des immeubles pourront utiliser les voies et ouvrages construits par l'Agglomération de la Région de Compiègne, sous réserve de l'accord de celui-ci qui leur imposera toute mesure de police appropriée. L'installation de leurs chantiers sera soumise à l'accord préalable de l'Agglomération de la Région de Compiègne.

Ils auront la charge des réparations, des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par l'Agglomération de la Région de Compiègne, avec rédaction d'un constat avant et après les travaux de construction de bâtiments.

L'Acquéreur devra avertir, de ces obligations et charges, les Entrepreneurs participant à la construction de ces bâtiments, pour l'insertion des clauses nécessaires dans leur marché qui devront prévoir également l'interdiction aux entrepreneurs de rejeter dans les collecteurs, par les regards et les bouches d'égout, de l'eau contenant de la laitance de ciment, l'obligation de nettoyer les chaussées, allées et trottoirs, et d'enlever les terres et matériaux à la fin de chaque journée de travail, ainsi qu'à l'achèvement des bâtiments.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour paiement dans les trois mois des sommes qui leur seront réclamées par l'Agglomération de la Région de Compiègne, celui-ci pourra se retourner contre l'Acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs, indépendamment des mesures prévues à l'article 18 du présent Cahier des Charges.

Pendant la durée de la construction, les matériaux seront disposés aux seuls emplacements fixés en accord avec l'Agglomération de la Région de Compiègne.

Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, l'Acquéreur devra faire libérer, par ses entrepreneurs, les emplacements nécessaires pour permettre à l'Agglomération de la Région de Compiègne de poursuivre l'exécution des travaux d'équipements prévus à l'article 4 ci-dessus. En cas d'inexécution, l'Agglomération de la Région de Compiègne, après mise en demeure à l'Acquéreur, restée sans effet pendant un mois, ne sera pas tenu par les délais visés à l'article 4, et pourra demander à l'Acquéreur les dommages et intérêts prévus à l'article 18.

#### **ARTICLE 17 - DELAIS D'EXECUTION -**

L'Acquéreur s'engage :

1) A commencer, sans délai, les études des bâtiments prévue pour le dépôt d'un permis de construire sur le terrain qui lui est cédé, et présenter les esquisses à l'Agglomération de la Région de Compiègne qui seront annexés la signature de la promesse de vente.

2) A déposer à l'Agglomération de la Région de Compiègne, dans un délai fixé à trois mois à dater de la signature de la promesse de vente, une demande de permis de construire définissant les bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé.

3) A avoir terminé les travaux de chaque opération et à présenter l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par leur architecte, et vérifiée par l'Agglomération de la Région de Compiègne, dans un délai de 36 mois à compter de la date de signature de l'acte de vente du terrain.

Les modifications, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus, seront soumis à l'Agglomération de la Région de Compiègne pour accord dans des conditions analogues.

Des dérogations à ces délais pourront, à titre tout à fait exceptionnel, être accordées par l'Agglomération de la Région de Compiègne.

#### **ARTICLE 18 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS -**

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'Acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement est à la charge de l'Acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

#### **ARTICLE 19 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AGGLOMERATION DE LA REGION DE COMPIEGNE**

En cas d'inobservation des prescriptions ci-dessus, l'Acquéreur sera en droit de réclamer à l'Agglomération de la Région de Compiègne une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'Agglomération de la Région de Compiègne.

#### **ARTICLE 20 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR**

Afin de prévenir les cas d'inobservations par l'Acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 17 ci-dessus, ou tout manquement grave à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, l'Agglomération de la Région de Compiègne stipulera dans l'acte de vente une clause de rachat ou de réméré.

En outre, en cas d'inobservation par l'Acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 17 ci-dessus, ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, l'Agglomération de la Région de Compiègne pourra :

1°) Réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains

2°) Exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'Acquéreur.

3°) Poursuivre en justice la résolution de la vente, sous réserve des remboursements prévus ci-après.

#### **- DOMMAGES ET INTERETS -**

a) Si l'Acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'Article 17 sauf dérogation accordée par l'Agglomération de la Région de Compiègne, cette dernière pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre 10 % du prix de cession du terrain.

b) Dans le cas où l'Acquéreur aurait présenté son projet d'exécution dans le délai contractuel, mais ne pourrait présenter l'attestation d'achèvement des travaux dans le délai prévu à l'article 17, paragraphe 4, l'Agglomération de la Région de Compiègne le mettra en demeure soit de le lui présenter dans un délai de trois mois, soit de céder son terrain, dans ce même délai, à un autre Acquéreur agréé par l'Agglomération de la Région de Compiègne et prenant vis-à-vis de cette dernière les engagements prévus au présent Cahier des Charges.

Si passé ce délai, l'Acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Agglomération de la Région de Compiègne aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession du terrain.

c) Enfin, lorsque l'Acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent Cahier des Charges, l'Agglomération de la Région de Compiègne le mettra en

4

demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 jours francs, à dater de la notification, effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, de la mise en demeure.

Si passé ce délai, l'Acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, l'Agglomération de la Région de Compiègne aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix du terrain.

#### **- RESOLUTION DE LA VENTE -**

La résolution de la vente pourra être prononcée par le Tribunal à la demande de l'Agglomération de la Région de Compiègne en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du présent cahier des charges de cession de terrain, de l'acte de vente ou de leurs annexes.

L'Acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite du montant du préjudice subi par l'Agglomération de la Région de Compiègne et qui ne pourra être inférieur à 10 % du prix de cession.

b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value apportée au terrain et due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'Agglomération de la Région de Compiègne étant l'Administration des Domaines, celui de l'Acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'Agglomération de la Région de Compiègne.

Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article 8 de l'ordonnance 58-997 du 23 Octobre 1958 insérée dans le Code de l'Expropriation.

#### **ARTICLE 21 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES LA REALISATION DES TRAVAUX -**

Pendant un délai de cinq ans à compter de la réception définitive des bâtiments, l'Acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'affectation de l'établissement édifié, sans en avoir avisé l'Agglomération de la Région de Compiègne au moins deux mois à l'avance. Durant ces deux mois, l'Agglomération de la Région de Compiègne pourra exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois. Durant ce dernier délai, si l'Agglomération de la Région de Compiègne n'a pu trouver un Acquéreur, pour l'ensemble des fonds, s'engageant à maintenir l'affectation, l'Agglomération de la Région de Compiègne se réserve le droit d'acquérir le bien, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'Acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'Agglomération de la Région de Compiègne.

**ARTICLE 22 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE -**

L'Acquéreur devra faire assurer, pour leur valeur réelle, les constructions élevées sur son terrain, auprès d'une compagnie solvable. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

**ARTICLE 23 - VENTE - MORCELLEMENT -**

Sous réserve des dispositions de l'article 19, l'Acquéreur ne pourra mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues sur ce terrain au projet visé à l'article 15 sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'Agglomération de la Région de Compiègne, sauf vente d'immeuble à construire au profit d'un acquéreur préalablement agréé par l'Agglomération de la Région de Compiègne. Le bail à construction ou le crédit bail au profit d'un preneur autorisé par l'Agglomération de la Région de Compiègne n'est pas visé par cette interdiction.

Pour toute mutation envisagée avant achèvement de la construction, l'Agglomération de la Région de Compiègne pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un Acquéreur agréé ou désigné par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 18 pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à la réduction de 10 %. En cas de vente à un Acquéreur désigné ou agréé par l'Agglomération de la Région de Compiègne, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

Si l'Agglomération de la Région de Compiègne n'exprime pas le désir d'acquérir, dans le délai d'un mois de l'offre qui lui sera faite pour lui-même ou toute personne qu'il se substituerait ou qu'il agréerait, le Propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes, au prix qu'il jugera à propos, pendant un délai ne pouvant excéder six mois à compter de son refus d'acquérir, de désigner ou d'agréer un nouvel Acquéreur par l'Agglomération de la Région de Compiègne. Après expiration de ce délai de six mois, la procédure d'offre à l'Agglomération de la Région de Compiègne devra être poursuivie à nouveau et pour la dernière fois par le Propriétaire désireux de vendre.

Tout morcellement sera soumis à la réglementation en vigueur.

En cas de vente, les Acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent Cahier des Charges.

**ARTICLE 24 - LITIGE ENTRE ACQUEREURS -**

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges feront loi, tant entre l'Agglomération de la Région de Compiègne et l'Acquéreur, qu'entre les différents autres Acquéreurs.

L'Agglomération de la Région de Compiègne subroge en tant que de besoin l'Acquéreur, dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

**ARTICLE 25 - INSERTION -**

M

Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront, par les soins de l'Acquéreur, intégralement insérées dans l'acte de vente et lors des aliénations successives ainsi que dans tout bail par reproduction du texte complet.

**ARTICLE 26 - MODIFICATIONS -**

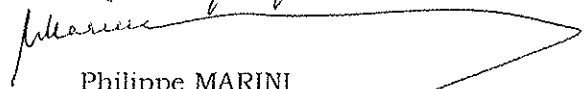
Les dispositions du présent Cahier des Charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des Cahiers des Charges de cession de terrain.

**ARTICLE 27 - PUBLICITE -**

Le présent Cahier des Charges sera publié à la conservation des Hypothèques de Compiègne.

Fait le, 18.XI.2013

A Compiègne,



Philippe MARINI



Président de  
L'Agglomération de la  
Région de COMPIÈGNE