Maître d'ouvrage : Société d'Equipement du Département de l'Aisne

ZAC EVOLIS

Communauté d'agglomération de Chauny Tergnier La Fère

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE

DE LA ZAC EVOLIS A TERGNIER ET MENNESSIS

- Mai 2015 -

SOMMAIRE

PAGES

PREAMBULE

Article 1 - Dispositions générales 4
Article 2 - Division des terrains par la SEDA aménageur 5

TITRE I

Article 3 - Objet de la cession 6
Article 4 - Délais d'exécution 6
Article 5 - Prolongation éventuelle des délais 7
Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur 7
Article 7 - Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués 8
Article 8 - Nullité 9

TITRE II

CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics 10

Article 9 - Obligations de la SEDA 10
Article 10 - Voies, places et espaces libres publics 10

10.1 Utilisation 10
10.2 Entretien 10

CHAPITRE II - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail 11

Article 11 - Urbanisme et architecture 11

11.1 Règles d'urbanisme applicables à la zone 11
11.2 Prescriptions architecturales et urbanistiques 11

Article 12 - Bornage ; clôtures 12
Article 13 - Desserte des terrains cédés ou loués 12
Article 14 - Branchements et canalisations 12
a) Assainissement 13
b) Eau potable 14
c) Branchement aux réseaux électriques 14
d) Raccordement au réseau Télécom 15

		PAGES
	e) Branchement au réseau gaz	15
	f) Servitude de construction de poste électrique et de détente de gaz	15
Article 15 -	Etablissement des projets du constructeur ; coordination des travaux	17
	15.1 Etablissement des projets du constructeur	17
	15.2 Coordination des travaux	17
Article 16 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	17
Article 16bis	Locaux collectifs résidentiels	18

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

Article 17 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	19
Article 18 -	Usage des espaces libres ; servitudes	19
Article 19 -	Tenue générale	19
Article 20 -	Association(s) Syndicale(s)	19
Article 20bis -	Centre de vie et de service	19
Article 21 -	Assurances	20
Article 22 -	Modifications du cahier des charges	20
Article 23 -	Litiges ; subrogation	20

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Aux termes d'une convention publique d'aménagement en date du 8 juin 2005, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération de Chauny Tergnier La Fère a confié à la SEDA, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) EVOLIS

Conformément aux dispositions de l'article 14-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, la SEDA a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

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

- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

- Le titre II définit les droits et obligations de la SEDA et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.

- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SEDA. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la SEDA et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SEDA. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SEDA déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

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

1.4 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SEDA dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEDA" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la convention publique d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEDA en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, la SEDA entend diviser et céder les terrains de la ZAC EVOLIS dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEDA AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1b du code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions des règles d'urbanisme applicables à la zone UZ et 1AUZ du PLU de TERGNIER et du titre II ci-après.

La surface constructible totale de la ZAC (tranches 1 et 2) est de 736.000 m² de Surface de Plancher.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est de 24.000 m².

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEDA son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

   le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la SEDA un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 4 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;

3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;

4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEDA d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SEDA.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La SEDA pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

NT

MT

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des subventions. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, la SEDA pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEDA le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEDA pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SEDA pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la SEDA, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.
La cession pourra également être résolue par décision de la SEDA, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SEDA, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. 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 coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

NT
MT

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

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la SEDA, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location
En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

4. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

5. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 7 - VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEDA, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La SEDA pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la SEDA, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEDA pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEDA.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de la SEDA.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

NT

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SEDA ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEDA

La SEDA exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément aux dispositions des règles d'urbanisme applicables à la zone, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SEDA sont définies dans le "cahier des limites de prestations générales" qui sera annexé.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEDA s'engage à exécuter :

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service,

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la SEDA pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

10.2 Entretien

Sans objet

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Règles d'urbanisme applicables à la zone

Le constructeur et la SEDA s'engagent à respecter les dispositions des règles d'urbanisme applicables à la zone dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, ... etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le règlement de la ZAC et le PLU de TERGNIER sont des documents réglementaires et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de la SEDA ne pourra être engagée en raison des dispositions des règles d'urbanisme applicables à la zone ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 Prescriptions architecturales et urbanistiques

Les projets de construction respecteront les dispositions du règlement des règles d'urbanisme applicables à la zone et notamment celles relatives à l'aspect extérieur (article 11) et aux plantations et espaces libres (article 13).

Afin d'en assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le plan de masse de la zone, tous les projets de construction seront soumis pour avis à l'Architecte conseil de la zone. Dès la phase APS achevée, **l'acquéreur adressera à la SEDA** 2 exemplaires du dossier APS (comprenant notamment le plan masse, les plans de niveaux, les coupes principales, et les plans de façades avec couleurs), et l'architecte conseil donnera, dans le mois qui suit, son avis sur les caractéristiques du (des) bâtiment(s) envisagé(s). A défaut de réponse dans le délai imparti, l'avis sera réputé favorable et sans observation. Cet avis pourra être adressé aux services instructeurs du permis de construire.

ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES

12.1 La SEDA procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé ou loué.

12.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la SEDA ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Le projet de clôture sera intégré à la demande de permis de construire et respectera les dispositions du règlement des dispositions des règles d'urbanisme applicables à la zone.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SEDA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des limites de prestations générales" qui sera annexé à la promesse de vente.

Les ouvrages à la charge de la SEDA ont été réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec la Communauté d'agglomération Chauny Tergnier La Fère.

ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Il est recommandé aux constructeurs d'avoir recours aux énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales.

Jusqu'à la remise des ouvrages par la SEDA à la Communauté d'agglomération Chauny Tergnier La Fère et aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc, établis par la SEDA.

Le constructeur devra impérativement prendre l'attache de la Communauté d'agglomération Chauny Tergnier La Fère ou de son représentant pour l'obtention des autorisations à produire pour les ouvertures de tranchées au droit des infrastructures en attente.

A cet effet, aucune tranchée ne pourra être ouverte sans que le constructeur puisse faire prévaloir l'autorisation correspondante si besoin.

Il sera procédé en présence de la SEDA ou de son représentant à un état des lieux avant travaux. A défaut d'état des lieux, il sera considéré que la voie, trottoirs, accès sont au moment de la prise en jouissance des terrains par l'acquéreur en parfait état.

Le constructeur devra remettre en état à l'identique toutes les ouvertures auxquelles il aura procédé pour les accès aux réseaux publics et se conformer en tout point aux directives de la Communauté d'agglomération Chauny Tergnier La Fère ou de son représentant.

Un état des lieux contradictoire entre le constructeur et la SEDA ou son représentant sera réalisé au terme des travaux sur demande adressée en recommandé avec accusé de réception.

Si à l'issue de cette démarche il s'avérait que des malfaçons persistent, la SEDA ou son représentant mettra en demeure le constructeur de réaliser les travaux de mise en conformité nécessaires dans un délai de un mois.

Passé ce délai, la SEDA ou son représentant engagera toute entreprise de son choix pour se substituer aux obligations du constructeur et transmettra la facture correspondante au constructeur sans que ce dernier ne puisse opposer aucune réclamation.

NT

MT

Aucune tranchée pour l'exécution des ces branchements ne pourra être ouverte sur la chaussée. Les raccordements de réseaux nécessitant des traversées de chaussées devront emprunter des fourreaux existants mis à cet effet ou être faits par fonçage.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique, notamment en ce qui concerne les trottoirs et espaces verts, après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par le Concessionnaire du réseau.

Après remise à la Communauté d'agglomération Chauny Tergnier La Fère ou de son représentant des ouvrages réalisés par la SEDA, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

a) Assainissement

Rejet des eaux industrielles : Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance.

Il convient de préciser en ce qui concerne la protection des eaux : Les eaux usées non toxiques seront intégralement rejetées vers la station d'épuration de la Ville de Tergnier. Pour vérifier la qualité des eaux rejetées, chaque industriel sera tenu de réaliser en limite de lots des regards de visite permettant au technicien de la collectivité de s'assurer de la qualité des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, « l'industriel devra demander une autorisation de rejet de ses eaux industrielles en indiquant de manière précise leurs caractéristiques (composition chimique, température, ...). Ces eaux devront être exemptes de produits toxiques ou d'éléments pouvant nuire au bon fonctionnement de la station d'épuration. La demande de l'industriel devra indiquer les dispositifs de pré-traitement des rejets, les mesures de sécurité ainsi que les circuits d'utilisation de l'eau et les recyclages envisagés ». Cette autorisation fera l'objet d'une convention cosignée par l'industriel et les services compétents (SIVOM DE CHANY TERGNIER LA FERE ou son représentant).

Branchement au réseau eaux usées : Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainage, etc. ..), les eaux usées, et les eaux résiduaires industrielles. Avant leur évacuation dans les réseaux collectifs, ces eaux devront, suivant leur nature, être soumises à un pré traitement conformément aux textes et règlements techniques en vigueur.

Le constructeur devra solliciter auprès des services compétents les autorisations nécessaires en matière de nature des rejets et de la localisation du raccordement au réseau.

La SEDA a mis en place des regards de branchement pour chaque parcelle du plan parcellaire prévisionnel.

Il soumettra par ailleurs à la SEDA ou son représentant un plan localisant précisément les points de branchement aux réseaux ainsi que les dispositifs de pré traitement de son projet, avant tout commencement des travaux. La société donnera accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires.

Les dépenses de branchement sur les ouvrages existants et les éventuels travaux dus à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Branchement au réseau pluvial : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir pris connaissance et seront limités à 3 litres par seconde et par hectare de terrain. Le constructeur devra démontrer que les débits excédentaires seront gérés à la parcelle par rétention ou infiltration. Il pourra pour cela soit :

- réaliser d'une noue enherbée (conformément au plan de détail joint en annexe) de 8.50 m de large, sur 1.00 m de profondeur sur toute la longueur de la façade de la parcelle correspondant à un volume de 4 mètre cube au mètre linéaire avec un minimum de 300 m3 par hectare de terrain. Cette noue sera délimitée de celle du domaine public par un merlon de 1.00m en tête sur lequel pourra être implanté les clôtures et les haies.

- Ou réaliser un bassin paysagé à l'intérieur de la parcelle dimensionnée en fonction d'un débit de fuite limité à 3l/s/hectare.

Il aura à sa charge la pose de la canalisation de raccordement à la noue public depuis sa noue privative en traversant le merlon séparatif ou depuis le bassin de rétention. Dans ce dernier cas, un regard devra être posé en limite de parcelle dans lequel sera posé le régulateur de débit.
Ces canalisations seront obligatoirement raccordées dans la noue publique à 0.20m du fil d'eau soit environ à 1.00m de profondeur.

Le constructeur devra prendre l'attache des services de la DDAF pour appréhender les éventuelles implications du dossier Loi sur l'eau dans son projet.

Les dépenses de branchement sur les ouvrages existants et les éventuels travaux dus à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

b) Eau potable

Le constructeur se rapprochera du service Eau potable de la Ville de TERGNIER pour appréhender les prescriptions liées à la desserte en eau potable de son projet.
Il devra justifier de toutes les notes de calcul nécessaires pour le dimensionnement de son réseau.

La SEDA a mis en place le réseau principal situé sous accotement. L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur cette canalisation y compris, si nécessaire la traversée de la voie par fusée ou forage horizontal ainsi que la remise en état de la voirie. Ces travaux seront réalisés par la Ville de Tergnier ou son représentant. Il devra également, sur son terrain, la réalisation de la chambre pour le compteur d'eau et son équipement (après compteur).

c) Branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la Société, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime « bornes poste » et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

La desserte ou distribution aérienne est interdite.

La SEDA a mis en place le câble principal MT et un fourreau pour le câble BT situés sous trottoir ainsi que les transformateurs. L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur le câble MT ou BT y compris, si nécessaire la traversée de la voie par fusée ou forage horizontal pour la mise en place d'un fourreau ainsi que la remise en état de la voirie. Ces travaux seront réalisés par le concessionnaire.

d) Raccordement au réseau Télécom

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement au réseau Télécom installé par la Société. La SEDA a mis en place une chambre de tirage située en limite de façade de chaque lot. L'acquéreur aura à sa charge les frais de mise en place des fourreaux depuis la chambre de tirage existante jusqu'à la pénétration dans son terrain ainsi que la remise en état de la voirie. Ces travaux seront réalisés par le concessionnaire.

e) Branchement au réseau gaz

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression installé par la société, frais comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison. Ces travaux seront réalisés par le concessionnaire.

f) Servitude de construction de poste électrique et de détente de gaz

Lorsque des postes de transformation électrique ou des postes de détente de gaz 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 le terrain nécessaire ou les locaux « ad hoc » répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par le concessionnaire.

Electricité :

Lorsque des postes de transformation et de distribution d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service de distribution d'électricité, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEDA tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service de distribution d'électricité. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Gaz :

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au service distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service distributeur de gaz, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de service distributeur de gaz, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,

- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEDA tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service distributeur de gaz. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Déchets

Le constructeur devra respecter les textes législatifs et réglementaires relatifs aux déchets solides et liquides. Il se rapprochera de la Ville de TERGNIER et de la Communauté d'agglomération Chauny Tergnier La Fère pour connaître les modalités de collecte des ordures ménagères et industrielles.

Il indiquera, au moment du dépôt de son projet la nature et les quantités des déchets qu'il pourrait être amené à évacuer.

L'acquéreur ne devra en aucun cas effectuer sur le terrain les opérations suivantes :
- mise en décharge de résidus de quelque nature que ce soit,
- incinération de résidus en plein air,
- dilution des déchets pour les évacuer dans le sol ou dans les réseaux publics.

A la demande de l'aménageur, l'acquéreur devra être à même de justifier qualitativement et quantitativement, la destination des déchets qui auront à être évacués directement ou par l'intermédiaire d'une société tierce.

Bruits

Les activités envisagées sur la parcelle devront respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de limitation des nuisances sonores.

ARTICLE 15 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

15.1 Etablissement des projets du constructeur.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEDA et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

La SEDA s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Il devra communiquer à la SEDA une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la SEDA puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage).

L'examen du dossier par la SEDA ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, la SEDA ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 16 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEDA. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la SEDA. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la SEDA, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher hors oeuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

ARTICLE 16 bis - LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS (LCR)

Sans objet

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 18 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par la SEDA, la Communauté d'agglomération Chauny Tergnier La Fère, les communes, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

Sans objet.

ARTICLE 20 bis – CENTRE DE VIE ET DE SERVICE

Sans objet

ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 22 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 23 - LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé

L'Acquéreur

Lu et approuvé
A Chauny, le 12 Décembre 2019

Le Président de la Communauté
d'Agglomération de Chauny Tergnier La Fère

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CHAUNY-TERGNIER-LA FÈRE

Le Directeur de la SEDA

Annexe :

- définition de la nature et des limites des prestations dues entre l'aménageur et le constructeur