Construction d'un site de production de laine de roche sur la commune de Courmelles (02)

ZAC DU PLATEAU

DEMANDEUR :

ROCKWOOL FRANCE S.A.S.
111 RUE DU CHATEAU DES RENTIERS
75013 PARIS

ROCKWOOL FRANCE SAS
111 Rue du château des Rentiers 75013 Paris

T : +33.01.40.77.82.82

ARCHITECTE :

A.26
165 bis, RUE DE VAUGIRARD
75015 - PARIS

T: 09 70 75 52 83

B.E.T :

INGÉROP
Inventons demain

ZI de Ladoux - 11 rue Verte - BP30200
63118 CEBAZAT

T : +334.73.16.34.34

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain

ECHELLE :	DATE : 30/09/2019	FORMAT : A4	PC30

220.01	A26	ARC	DPC	GEN			A	
N° Affaire	Emetteur	Lot	Phase	Bâtiment	Nature	Niveau	Indice	N°Chrono

GRANDSOISSONS
AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU SOISSONNAIS

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE du PLATEAU A PLOISY et COURMELLES (02200)

CAHIER DES CHARGES DES CESSIONS

Vente à la société Rockwool

NOVEMBRE 2019

ARTICLE I - DISPOSITIONS GENERALES

I-1 L'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.), dite Z.A.C. LE PLATEAU est réalisé en régie directe par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, désignée dans ce qui suit par les mots "LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS".

La Z.A.C. LE PLATEAU a été créée sur les territoires de Ploisy et Courmelles par délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais en date du 29 septembre 2005.

Le dossier de réalisation de la Z.A.C. "LE PLATEAU" a été approuvé par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais le 28 SEPTEMBRE 2006 ;

Conformément aux dispositions de l'article R 311-19 du Code de l'Urbanisme, "LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" a établi le présent Cahier des Charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur du périmètre de ladite Z.A.C.

Il tiendra lieu de certificat d'urbanisme prévu à l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Le présent Cahier des Charges est applicable aux cessions des terrains acquis et équipés par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté "LE PLATEAU", ZAC destinée à l'accueil d'activités industrielles et de logistique.

I-2 Le présent Cahier des Charges fixe les obligations contractuelles

- de l'aménageur, d'une part,
- de tout acquéreur public ou privé, personne physique ou personne morale, d'autre part, du terrain équipé par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans le cadre de sa qualité d'aménageur.

Le présent Cahier des Charges ne se substitue en aucun cas au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil Municipal de Ploisy, document d'ordre réglementaire.

I-3 Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

Titre I : Il détermine les prescriptions imposées au constructeur-utilisateur des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique. Il précise notamment, le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; Il est conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Titre 2 : Il définit les droits et obligations de l'aménageur et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Titre 3 : Il fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leur héritier ou ayant-droit à quelque titre que ce soit. Il détermine les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre "le concessionnaire" et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre 1, de prérogatives accordées en Préfecture par l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Le titre 3 s'impose à tous les bénéficiaires de cessions, de locations ou de concessions d'usage ainsi qu'à leur héritier ou ayant-cause à quelque titre que ce soit et ce sans limitation de durée. Chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis.

1-4 Les prescriptions du Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou de location des terrains ou constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location soit de cessions ou locations successives.

1-5 Le Cahier des Charges de Cession sera annexé à l'acte de vente et fera l'objet de la même publicité foncière.

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 Cahier des Charges
- d'autre part, on désignera sous le vocable de "ACTE DE CESSION" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, et par "LOCATION" ou "BAIL" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens (bail/construction, concession immobilière, bail emphytéotique ...)

1-7 Il est en outre rappelé que :

T.L.E. (Taxe Locale d'Equipement)
Conformément à la délibération du Conseil municipal de Ploisy, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC LE PLATEAU sont soumises de la taxe locale d'équipement. Le constructeur sera assujetti à toutes les autres taxes en vigueur.

Cela exposé, "L'Aménageur" entend diviser et céder les terrains et immeubles bâtis de la Z.A.C. "LE PLATEAU" dans les conditions prévues ci-après (article 2).

ARTICLE 2 : DIVISION DES TERRAINS

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 publics et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux "constructeurs".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement, en vertu des dispositions de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

Prescriptions relatives aux cessions et au respect de l'utilité publique

Les dispositions inscrites au présent titre résultent des clauses type annexées au décret n°55-216 du 3 février 1995 en application de l'article 43 de l'ordonnance n°58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le présent titre détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs de terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique.

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction et de réhabilitation d'un programme de bâtiments qui sera défini dans "L'ACTE DE CESSION".

Les bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions du P.L.U des communes sur lesquelles les parcelles sont situées et à celles du titre II ci-après.

La surface de plancher maximale des locaux que le "CONSTRUCTEUR" est autorisé à construire sur les parcelles sises sur la commune de Ploisy est de 50% de la superficie du terrain (secteur I AUi).

La surface de plancher maximale des locaux que le "CONSTRUCTEUR" est autorisé à construire sur les parcelles sises sur la commune de Courmelles est de 60% de la superficie du terrain (secteur UZ).

ARTICLE 4 - DELAI D'EXECUTION DU PROGRAMME IMMOBILIER

Le constructeur s'engage à :

4-1 Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments définis comme suit :

Sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la Communauté d'Agglomération du Soissonnais son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles. Le dossier comportera le plan de masse des constructions projetées, les plans des rez-de-chaussée, étage et façades.

Le dossier précisera les matériaux de construction des façades prévues, les couleurs et les aspects de celles-ci, les définitions des accès et leur aménagement, les principales caractéristiques des locaux (nombre de pièces, surface, etc...), ainsi que la nature et le traitement des espaces verts privatifs, qui seront à sa charge.

4-2 En cas de promesse de vente, déposer la demande de permis de construire au plus tard trois mois avant expiration de la date d'acquisition prévue dans la promesse de vente.

En cas de réalisation par tranche, 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.

4-3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire, conformément à l'article R 421-32 du Code de l'Urbanisme.

4-4 Avoir réalisé les constructions dans un délai de trente six-mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par le maître d'œuvre du "CONSTRUCTEUR".

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou au compromis, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent Cahier des Charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure prolongé 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". Les difficultés ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 6 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La cession pourra être résolue par décision de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés, après mise en demeure.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, 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 Cahier des Charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le "CONSTRUCTEUR" aura le droit en contre partie à une indemnité qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1) si la résolution intervient avant le commencement de tout travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déduction faite du prix effectivement payé, de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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 apporté 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. Telles que les factures présentées par le « CONSTRUCTEUR » en attesteront la réalité. La plus value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de "LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" étant l'administration des Domaines.

Celui de l'acquéreur pouvant, si ce dernier ne pourvoit pas à la désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de "LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS".

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.

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevés l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article 143 du Code de Construction et de l'Habitation.

En cas de réalisation des constructions par tranche ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de "LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" que sur les parties de terrain non-utilisées dans les délais fixés.

3) La résiliation de l'acte de location

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

Tous les frais seront à la charge du "CONSTRUCTEUR". Les privilèges et hypothèques ayant grevés l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation aux conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

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 à titre de démarrage ou de préfinancement.

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

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir au moins trois mois à l'avance, avisé la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS".

A défaut du respect de cette clause, la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution avec application d'une réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS", celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les meilleures conditions.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versé à la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS".

Le "CONSTRUCTEUR" est cependant autorisé à céder le terrain, le volume immobilier 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.

Tout morcellement, quel qu'en soit la cause, est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse, accordée par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" et ce, sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires, relatives au lotissement.

Toutefois le "CONSTRUCTEUR", après la réalisation de la première tranche de travaux, lorsque plusieurs tranches sont prévues, pourra vendre la partie des terrains non-utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS", au moins six mois à l'avance.

La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" pourra exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de création d'une assoiciation foncière urbaine libre (A.F.U.L.) le constructeur ou ses substitués s'engagent irrévocablement à y adhérer. Cette dernière n'aura en aucun cas la charge d'entretien ni de gestion des voiries, de l'éclairage public et les autres équipements communs.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu d'affectation prévue. Toutefois, le "CONSTRUCTEUR" aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier, à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de "l'aménageur".

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'immeubles à construire.

ARTICLE 8 - NULLITE

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

Les actes de vente, de location ou de partage, qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet en application de l'article 143 du Code de Construction et de l'Habitation (article L 21-3 du Code de l'Expropriation).

TITRE 2

CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE "LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS"

La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" exécutera, conformément au dossier de réalisation et notamment à son programme des équipements publics, et à son éventuelle modification, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine public ou à être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession, la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" s'engage :

- à exécuter dans les six mois de la cession de chaque parcelle, la prestation de chantier définie conformément aux avant-projets généraux approuvés de tous les ouvrages de voirie et de réseaux divers nécessaires à la viabilité.

- à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du Plan masse de la zone dans un délai de trois mois à compter de la signature d'un procès-verbal, constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" et le "CONSTRUCTEUR" à la demande de ce dernier.

- à exécuter la voirie définitive et les espaces verts publics dans un délai d'un an à compter du moment où tous les bâtiments prévus par le Plan masse de la zone seront terminés et occupés.

Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranche, le délai d'un an s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

10-1 Utilisation

Sur chaque parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ainsi que ceux du personnel et des clients, conformément au Plan d'Occupation des Sols de Soissons.

La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" pourra interdire au public et notamment aux constructeurs le stationnement sur les voies et places publiques qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police sera assurée par le Maire de Ploisy conformément à la loi.

10-2 Entretien

a) Espaces publics

La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" aura à sa charge l'entretien courant des voies et espaces libres jusqu'au transfert au domaine public des collectivités publiques.

b) Espaces privatifs

Les voies, espaces libres, plantés impérativement et les réseaux divers situés dans l'emprise privée des constructeurs seront entretenus par les constructeurs dès leur achèvement constaté par un procès-verbal de remise d'ouvrage.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés au domaine public par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses fixées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

11-1 Règlement applicable dans la zone d'aménagement concerté

Le "CONSTRUCTEUR" et la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" s'engagent à respecter les dispositions du règlement applicable sur la ZAC dans l'ensemble de ces documents constitutifs (règlement P.O.S., servitudes, plans, etc...) relatifs à la zone et toutes les modifications qui seraient apportées légalement.

Il est rappelé à ce sujet que le règlement d'occupation des sols est un document réglementaire approuvé par l'autorité compétente et opposable au tiers.

En aucun cas, la responsabilité de la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" ne pourra être engagée en raison des dispositions du règlement du P.O.S. ou des modifications apportées légalement, quelque soit leur date.

11-2 Dispositions architecturales

Le constructeur devra se conformer aux orientations complémentaires d'urbanisme annexées au présent cahier des charges.

ARTICLE 12 - BORNAGE, CLOTURES

La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain, **aux frais du constructeur.**

Tout constructeur d'une parcelle contiguë à des parcelles non encore vendues par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" ne peut en aucun cas réclamer à la Communauté d'Agglomération du Soissonnais aucune participation au coût d'établissement de la clôture.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans le programme des équipements publics déterminé dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Les ouvrages à la charge de la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" seront réalisés par celle-ci conformément aux prescriptions du Plan de Masse et du programme des équipements publics et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLES 14 - SANCTION A L'EGARD DE LA "COMMUNAUTE DES COMMUNES DU SOISSONNAIS"

En cas d'inexécution par la "COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" des travaux de

viabilisation qui lui incombent conformément au programme des équipements publics dans les délais prévus sauf aux dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la "COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" 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 la "COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS".

ARTICLE 15 - BRANCHEMENT ET CANALISATIONS

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 établies par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS", et conformément aux avant-projets généraux approuvés. Ces branchements devront respecter les règlements applicables à chacun des réseaux et avoir obtenu l'accord de chaque concessionnaire ou service public concerné.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements.

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 tout contrat et abonnement à passer avec les services publics.
Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique 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 la collectivité ou le service public.

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

b) Branchement au collecteur d'égouts
Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" et à l'exploitant du réseau les plans de ces dispositifs de pré-traitement avant tout commencement des travaux. La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" et l'exploitant du réseau donneront leur accord ou proposeront au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics, de traitement seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" et de l'exploitant du réseau vaudra accord.

c) Branchement au réseau électrique
Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS", 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 dessertes. Le constructeur aura à sa charge les frais afférents au régime "borne poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public, distributeur d'énergie électrique des terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou

les caractéristiques de ce site devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, se fera dans le cadre des textes réglementaires par le biais de convention particulière entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, 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 des constructeurs ci-dessus définis ont été requis par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. 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 que ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

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

d) Branchement au réseau gaz

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression installées par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS", frais comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

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 D.T.U. (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 public 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'exploitation du service public, tous les droits à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence de dégagements permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. 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.

e) Branchement au réseau de télécommunication

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement au réseau de télécommunication jusqu'à la chambre proche de la parcelle, y compris le raccordement.

f) Branchement au réseau d'eau potable

Le constructeur aura à ses frais le branchement d'eau potable, y compris les frais du regard de compteur.

ARTICLE 16 : ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX.

Etude des projets d'utilisation des parcelles cédées.

A mesure que la ZAC "LE PLATEAU" se réalisera, la "COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" préparera les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les parcelles cédées ou louées.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable dans le délai fixé à l'article 4-1.

La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Le constructeur devra communiquer à la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus pour que la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" 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).

La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avéreraient nécessaires de ce chef.

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.

L'examen du dossier par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" ne saurait engager sa responsabilité, le "CONSTRUCTEUR" restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans (planimétrie, altimétrie, etc..).

ARTICLE 17 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Préalablement à la réalisation des travaux par les entrepreneurs, un état des lieux contradictoire sera établi par les services techniques de la Communauté des Communes du Soissonnais.

Les entrepreneurs du constructeur auront à charge les réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS".

Le constructeur devra imposer ses 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 "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS", celle-ci pourra se retourner contre le constructeur, qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas ou l'auteur des dégâts n'aurait 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 mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tel qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS.

Le constructeur devra entretenir les 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 ou espaces voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 19 : 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, électricité, PTT, éclairage public, réseau d'égouts, etc... telles qu'elles seront réalisées par la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS", les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20 : TENUE GENERALE

Il ne pourra exécuter aucun travail sur les bâtiments ou les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire sans en avoir avisé la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" au moins deux mois à l'avance.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer lui-même à cet effet tout ou partie du terrain ou volume ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions.

ARTICLE 21 : ASSURANCE

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

ARTICLE 22 : MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être changées, d'après le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nets, que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément au plan de masse ou résultant de transfert de droit ou de surdensité autorisé.

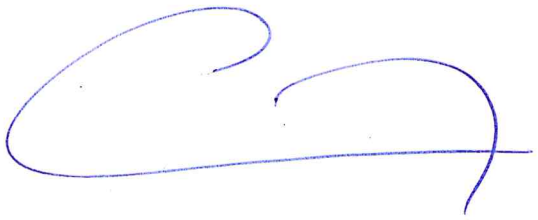
Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluide ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

ARTICLE 23 : LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre la "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SOISSONNAIS" et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La Communauté des Communes du Soissonnais subroge, en tant que de besoins, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par la disposition en cause.

Fait le lundi 18 novembre 2019

A Cuffies,

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Monsieur J.M. CARRE