



MAÎTRE D'OUVRAGE

**JMG PARTNERS**  
13 Rue du Dr LANCEREAUX  
75008 PARIS

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE A USAGE D'ENTREPÔT ET DE BUREAUX

**PC30**

**LA COPIE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE  
TERRAIN**

PHASE

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

**BUREAU ETUDE ICPE**

BUREAU VERITAS | Agence HSE Rhône Alpes Auvergne  
16, CHEMIN DU JUBIN - BP 26 - 69571 DARDILLY | tél : 04 72 29 32 69

**MAÎTRE D'OEUVRE EXE**

CPMO |  
48 RUE VICTOR HUGO 38200 VIENNE | tél : 06.85.23.14.31

**PAYSAGISTE**

GILLES GENEST PAYSAGISTE |  
4, RUE DE LA RÉPUBLIQUE 77570 CHÂTEAU-LONDON | tél : 01 64 78 38 23

**BREEAM**

ADDENDA |  
9 RUE JEAN MONNET 31240 SAINT JEAN | tél : 05 62 66 92 50

**BUREAU DE CONTROLE**

**CONTROLEUR SPS**



PARIS

Michel CANAC  
Christophe AMIEL  
David GRECOURT  
Bernard BRZOZOWSKI

**ATELIER 4+ LYON**

31, rue Mazenod 69003 LYON  
Tél. 04 78 14 02 00 - Fax. 04 78 14 02 01  
E-mail : archis@atelier4plus.fr

**ATELIER 4+ PARIS**

13, rue Fernand Leger - 75020 PARIS  
Tél. 01 40 21 62 37 - Fax. 01 40 21 62 38  
E-mail : contact.paris@atelier4plus.fr

**ATELIER 4+ MARSEILLE**

84, rue de Borde - 13008 MARSEILLE  
Tél. 04 91 41 22 57 - Fax. 09 85 52 84 20  
E-mail : marseille@atelier4plus.fr

Internet : [www.atelier4plus.fr](http://www.atelier4plus.fr)

DOSSIER

**65905**

PLAN N°

INDICE

**0**

FORMAT

**A4**

ECHELLE

DATE

----

PROD

**KB**

REF INFO

dessin1.dwg

Annexé à la minute d'un  
acte reçu par M<sup>e</sup> FRANÇOIS,  
notaire soussigné, ce jour

**DEPARTEMENT DE L'OISE**  
**AGGLOMERATION DE LA REGION DE COMPIEGNE**

**COMMUNE DE MARGNY LES COMPIEGNE**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**  
**DU POLE DE DEVELOPPEMENT DES HAUTS DE MARGNY**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN**

**LOT 16**

*Conformément à l'article L311-6 du code de l'urbanisme, ce document ne  
revêtira qu'un caractère contractuel*

**ORGANISME AMENAGEUR**  
*Agglomération de la Région de Compiègne*

*M*

*Ⓞ*

## **Article 1 : Préambule**

### **Art 1-1 : Exposé de la ZAC**

Par délibération en date du 15 avril 2011, l'Agglomération de la Région de Compiègne a approuvé le dossier de création de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « Pole de Développement des Hauts de Margny » à MARGNY-LES-COMPIEGNE. Le lot 16, objet du présent document, fait partie de cette ZAC.

### **Art 1-2 : Division des terrains**

La Communauté d'Agglomération cédera, par lot distinct, à des particuliers, promoteurs, constructeurs, et entreprises ou sociétés ou tout autre organisme, ci-après désignés par le terme "Acquéreur", les parcelles destinées à l'implantation de constructions dans les limites de la ZAC.

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division préalable compatible avec le PLU 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.

S'agissant du lot 16, La Communauté d'Agglomération a délibéré en date du 27 septembre 2018 en faveur de la cession d'un terrain d'environ 117 500 m<sup>2</sup>, assorti d'un droit à construire d'environ 94 000 m<sup>2</sup> (surface de plancher), sous réserve d'ajustement de surface.

### **Art 1-3 : PLU**

L'Acquéreur et la Communauté d'Agglomération s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ces documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, emprise au sol maximale, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

K

Q

## **Titre I – Conditions générales concernant la cession des terrains.**

### **Article 2 : Objet de la Cession**

La présente cession est consentie à l'entité publique ou privée ci-après dénommée "L'ACQUEREUR", en vue de l'installation d'une construction à usage logistique. Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du PLU, qui règlemente le terrain, objet de la présente cession, identifiée comme lot 16 de la ZAC du Pôle de Développement des Hauts de Margny.

Les prix de cession des terrains sont fixés par délibération du Conseil d'Agglomération. Les cessions de terrains interviendront selon les modalités ci-après.

### **Article 3 : Délais d'exécution**

La réalisation des fondations, correspondant au projet validé par la Communauté d'Agglomération doit être effective au plus tard un an après la signature de l'acte authentique de cession.

Dans le cas où la réalisation du projet de l'ACQUEREUR nécessite un phasage en plusieurs tranches successives, l'ACQUEREUR présentera au vendeur un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement pour chacune des tranches. Celui-ci devra obtenir l'accord préalable et express de la Communauté d'Agglomération.

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

### **Article 4 : Prolongation éventuelle des délais**

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges 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 de la durée de l'empêchement est à la charge de "l'acquéreur".

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

Toutefois, seront considérés comme cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat.

M

Ø

## **Article 5 : Résolution en cas d'inobservation des délais**

### **Art 5-1 : Sanction à l'égard de l'acquéreur**

Afin de prévenir les cas d'inobservations par l'Acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 3 ci-dessus, ou tout manquement grave à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, la Communauté d'Agglomération 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 3 ci-dessus, ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, la Communauté d'Agglomération pourra :

- Réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains.
- Exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'Acquéreur.
- Poursuivre en justice la résolution de la vente, sous réserve des remboursements prévus ci-après.

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

a) Si l'Acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'Article 3 sauf dérogation accordée par la Communauté d'Agglomération, 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 3, paragraphe 1, la Communauté d'Agglomération le mettra en demeure soit de lui présenter dans un délai de trois mois, soit de céder son terrain, dans ce même délai, à un autre Acquéreur agréé par la Communauté d'Agglomération et prenant vis-à-vis de lui 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, la Communauté d'Agglomération aura droit au versement d'une indemnité dont le montant pourra atteindre 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 ou de l'acte de vente, la Communauté d'Agglomération le mettra en 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, la Communauté d'Agglomération aura droit au versement d'une indemnité dont le montant pourra atteindre 10 % du prix du terrain.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, seront considérées comme causes légitimes de suspension de délai la survenance de l'un quelconque des événements ci-après, à savoir :

4

Q

- ① la découverte fortuite de pollution des sols ou des sous-sols, ou de pollution pyrotechnique non identifiée dans les diagnostics établis et nécessitant des travaux particuliers de traitement de sol ou de la nappe sous-jacente,
- ② la grève générale des entreprises du bâtiment ou du secteur des transports ayant affecté durablement le chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- ③ les jours d'intempéries au sens de l'article L.731-2 du Code du travail constatés par les relevés de la station météorologique la plus proche,
- ④ toute suspension des travaux sur injonction administrative ou judiciaire, sauf si cette suspension est due à une faute ou négligence de l'ACQUEREUR,
- ⑤ les émeutes, révolutions, cataclysmes touchant l'Immeuble et ses abords de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis,

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

La résolution de la vente pourra être prononcée par le Tribunal à la demande de la Communauté d'Agglomération 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 la Communauté d'Agglomération 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 due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté d'Agglomération 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 la Communauté d'Agglomération.

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.

*u*

*u*

### **Article 6 : Délimitation des terrains cédés**

Tout acquéreur prendra le ou les terrains qui lui sont vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix, pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

L'aménageur procédera préalablement à la cession, au mesurage et au bornage du terrain cédé. Le document d'arpentage avec l'extrait cadastral et le bornage du terrain, seront établis aux frais du vendeur.

Aucune réclamation ne sera admise après l'acte de vente.

"L'acquéreur" aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession. Un procès verbal de réception contradictoire sera établi au plus tôt dans le mois précédent la signature de l'acte authentique de cession.

En cas de déplacement ou suppression accidentelle des bornes après réception du terrain par "L'acquéreur", le Vendeur ne pourra être tenu responsable de la remise en état.

### **Article 7 : Contrainte d'alignement – Marge de recul**

Les contraintes qui ressortent des Règlements d'Urbanisme et du PLU doivent être respectées.

### **Article 8 : Clôture sur la voie publique et avec les lots voisins**

Les différents dispositifs de comptage: coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise, seront situés en limites de propriété.

Les clôtures entre lots voisins doivent respecter le règlement d'urbanisme applicable à la zone et doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration.

### **Article 8 bis : Charges**

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts et contributions ou charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

Au cas où les voies seront incorporées dans la voirie communale, toutes les propriétés situées en bordure de ces voies, ou y ayant accès, seront astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

### **Article 8 ter : Délais d'application du titre I du cahier des charges**

Il est précisé que le titre I du présent cahier des charges sera caduc à la clôture de la Zone d'Aménagement Concerté ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

## **Titre II – Droits et obligations de l'aménageur et de l'acquéreur**

### **Article 9 : Procédure de réalisation des projets de constructions.**

#### **Art 9-1 : Permis de construire**

La demande de permis de construire ne pourra être déposée à la mairie du territoire concerné qu'après avis favorable de l'aménageur.

Dans le cadre de la ZAC, les constructeurs seront dispensés du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement mais resteront assujettis au règlement des autres taxes en vigueur.

#### **Art 9-2 : Servitudes et prescriptions architecturales, paysagères et environnementales**

Sont applicables :

- le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) et les règlements de la commune de MARGNY-LES-COMPIEGNE approuvés par délibération du Conseil d'Agglomération du 05 octobre 2005 et leurs modifications ultérieures, les règlements de constructions ainsi que l'ensemble des règles administratives s'y rapportant.

- les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, d'isolation thermique et phonique.

En matière d'implantations et de caractéristiques, les constructions devront être implantées de telle manière que soient respectés le P.L.U.

La Communauté d'Agglomération s'assurera que les contraintes architecturales de la zone 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.

Les espaces libres privatifs seront aménagés à la charge des acquéreurs. Leurs aménagements devront s'harmoniser avec les espaces libres publics, notamment en ce qui concerne le choix des végétaux.

#### **Art 9-3 : Qualité des projets de constructions**

Le "vendeur" entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette politique comporte trois étapes : « information », « concertation au cours de l'élaboration du projet », « contrôle du projet et de sa réalisation »

a) Information de "l'acquéreur" :

A l'échelle du lot considéré, le "vendeur" tiendra à la disposition de "l'acquéreur" :

a1. le Plan d'Urbanisme et son règlement du(es) territoire(s) communal (ux) concerné(s).



a2. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé

a3. les capacités des réseaux publics divers "

Toute modification des réseaux publics et des voiries nécessaire à la réalisation du projet de l'acquéreur sera à la charge exclusive de celui-ci.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet d'implantation :

L'acquéreur" remettra au "vendeur pour accord avant le dépôt de son permis de construire, un dossier "programme" comportant :

b1. le programme des constructions envisagées

b2. les éventuelles adaptations souhaitées en matière de réseaux, de voiries ou d'espaces publics attenants (modification de l'accès, déplacement des attentes de réseaux etc...)

b3. la description du ou des partis architecturaux et paysagers envisagés

b4. le calcul approximatif de l'emprise au sol du bâtiment, des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés

c) Contrôle du projet d'implantation et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par le "vendeur" ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire. Le vendeur pourra s'appuyer sur l'avis de l'architecte de la ZAC et en respect des règles d'urbanisme en vigueur.

"L'acquéreur" soumettra son projet au "vendeur" avant dépôt de la demande de permis de construire.

A cet effet, il remettra au "vendeur" un dossier "projet" correspondant a minima aux pièces qui doivent être élaborées pour la demande de permis de construire :

Un plan d'organisation du chantier précisant :

- son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par le "vendeur",
- l'emplacement des logements des travailleurs temporaires, y compris les caravanes et les divers locaux de chantier,
- l'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement,
- les circulations du chantier figurant les cheminements et l'évolution des véhicules ou engins (mention faite du tonnage des véhicules),
- le nombre de véhicules ou engins liés à l'activité du chantier (personnel, fournisseurs et entrepreneurs) et l'emplacement prévu à l'intérieur du périmètre défini pour leur stationnement,
- le plan des dispositifs matériels de protection de la végétation existante à conserver.

Le "vendeur" fera connaître son avis par écrit dans un délai de deux mois au plus tard après la remise du dossier "projet" complet.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable du "vendeur", "l'acquéreur" est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier au vendeur pour accord.

Au stade de la réalisation, "l'acquéreur" s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier "projet" remis au "vendeur" et à laisser libre accès du chantier à un représentant du "vendeur".

Pour les modifications justifiées apportées au dossier "projet" lors de l'exécution, "l'acquéreur" devra présenter au "vendeur" un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. Le "vendeur" disposera d'un délai de réponse de 1 mois suivant réception de la demande.

En cas de cession de bâtiments existants par la communauté d'Agglomération, les modifications d'aspects, de volume, de surface, feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre du droit des sols et devront recevoir l'accord préalable du vendeur selon les mêmes modalités et dispositions que celles précisées plus avant pour les constructions de bâtiments neufs.

#### **Article 10 : Desserte des terrains – Travaux réalisés par le vendeur et par l'acquéreur**

##### **Art 10-1 : Travaux réalisés par le vendeur.**

###### **a) Desserte provisoire :**

Le "vendeur" s'engage à mettre à la disposition de "l'acquéreur", au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (certificat de déclaration d'ouverture), à l'extérieur des limites du lot vendu, une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les amenées d'eau, électricité moyenne tension et de ligne téléphonique en permettant une alimentation satisfaisante du chantier en fonction des possibilités des équipements existants. Si ces amenées de réseaux pour le chantier ne sont pas disponibles, l'acquéreur pourra les réaliser après concertation avec le vendeur. Ces réseaux se situeront le long de la voie de desserte, soit entre celle-ci et la limite du terrain cédé, soit sur le côté opposé de cette voie.

###### **b) Desserte définitive :**

Le "vendeur" s'engage également, conformément à l'article 12 du présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, et dans les limites indiquées au paragraphe ci-dessus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, "l'acquéreur" est tenu de communiquer au "vendeur" son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 12 ci-dessus.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1- voirie

*M*

*Q*

*La desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.*

*L'aménageur réalisera toutes les voies et parkings, selon les cas, jusqu'en limite des terrains privatifs.*

#### *1bis – Dénomination des voies*

*Dès la réalisation d'un aménagement de voirie, objet d'une future dénomination, l'« acquéreur » pourra saisir la Commune pour l'établissement de son numérotage de voirie.*

*La demande de dénomination et d'adressage postal, complétée du plan de voirie ainsi qu'un plan de masse d'implantation du bâti, sera adressée dans le délai minimum de 2 mois avant la livraison de la première construction.*

#### *2- Réseaux divers*

*Le "vendeur" se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés, conformément au document annexé « limites de prestations ».*

#### **Art. 10-2 : Travaux réalisés par l'acquéreur.**

*Les travaux à réaliser par l'acquéreur sont définis dans le document annexé « limites de prestations ».*

#### **Article 11 : Raccordement des lots**

*La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront imposées par le « Vendeur » en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la ZAC.*

*Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.*

*Les travaux de raccordement et de voirie devront être réalisés en coordination avec le vendeur afin de limiter la gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques.*

*"L'acquéreur" sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ses travaux particuliers.*

*"L'acquéreur" sera soumis au régime des permissions de voirie dont la demande écrite sera adressée au "vendeur" pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.*

*Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront, sauf dispositions particulières propres au concessionnaire, à la charge de "l'acquéreur" à partir de la limite de propriété et selon les conditions définies dans le cahier de limites de prestations aménageur.*

*Si les nécessités le commandent, le "vendeur" pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de "l'acquéreur".*

*M*

*Q*

"L'acquéreur" sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, leur couverture végétale devant alors être conforme aux prescriptions du Plan d'Urbanisme et au Règlement du PLU.

"L'acquéreur" sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements privés.

Au cas où "l'acquéreur" remblairait le sol naturel d'une épaisseur de terre ou de matériaux supérieure à 0,50 mètres à l'emplacement des réseaux existants, il devra prendre à sa charge la remise aux normes de profondeur des réseaux en tenant compte de la cote de son nouveau remblai.

#### 1- Voirie – Circulation

Tout acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique.

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par le "vendeur".

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit du "vendeur" dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, ainsi que leur traitement, devront recevoir l'accord du "vendeur". Ces accès et voies devront avoir une implantation au sol réduite et être traités en revêtement présentant une imperméabilité minimale.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

Les végétaux plantés devront correspondre aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme et au permis de construire autorisé.

La voirie devra éviter les cicatrices sur le terrain naturel en épousant au maximum le relief existant. A défaut, un réaménagement paysager complet devra être exécuté en fonction du contexte végétal, en conformité avec les prescriptions du Plan d'Urbanisme, de son règlement et du permis de construire autorisé.

La localisation des cheminements existants sur le lot de la cession pourra être modifiée par "l'acquéreur" du fait de l'occupation de son terrain.

Les nouveaux cheminements seront alors déterminés en collaboration avec le "vendeur" qui devra en approuver le tracé définitif.

## 2 – Assainissement

"L'acquéreur" est tenu de spécifier au "vendeur" la nature, ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du "vendeur". Les effluents rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur. Dans ce cadre, les prescriptions de l'arrêté préfectoral portant sur le dossier « Loi sur l'eau » devront être intégralement respectées par l'acquéreur pour ce qui le concerne.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, "l'acquéreur" devra installer, à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordements prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination du "vendeur", le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

Le "vendeur" pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de "l'acquéreur". "L'acquéreur" sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutive à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés et évacués par des organismes spécialisés portés à la connaissance du "vendeur".

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet au réseau d'eaux pluviales qui devra recevoir l'agrément du "vendeur".

## 3. Alimentation en eau

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé, après accord de l'administration compétente, au réseau public d'eau potable avec pose d'un compteur général. Le cahier de limites de prestations techniques annexé aux présentes définit les conditions d'alimentation en eau apportées par l'aménageur, y compris la cubature de défense incendie.

## 4. Télécommunications

a) réseau téléphonique et haut débit : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'opérateur téléphonique de son choix.

b) autres liaisons de télécommunications : si "l'acquéreur" désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter le coût de son raccordement au réseau et versera au "vendeur" une participation proportionnelle aux infrastructures utilisées.

### **Article 12 : Etablissement des projets de construction et coordination de travaux**

Les Acquéreurs devront, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre leurs esquisses et études à l'accord de la Communauté d'Agglomération, 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.

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

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

### **Article 13 : Constructions autorisées et implantations**

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au règlement du PLU établi par la Communauté d'Agglomération et après obtention du permis de construire.

### **Article 14 : Déroulement et Exécution du chantier**

"L'acquéreur" s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du "vendeur".

Les entrepreneurs de "l'acquéreur" chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le "vendeur", sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police, d'installation de chantier et d'entretien appropriées.

"L'acquéreur" aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le "vendeur". Un état des lieux avant et après travaux devra être établi.

Les entrepreneurs devront rembourser l'aménageur des dépenses et réparations des dégâts éventuellement causés par eux, aux ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement général exécutés par lui. L'acquéreur devra avertir les entrepreneurs de ces obligations et charges, par l'insertion de clauses nécessaires dans leurs marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans un délai de trois mois, des sommes réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Avant commencement des travaux de construction, l'acquéreur devra donner connaissance à son entrepreneur des prescriptions du chantier, par la remise d'un extrait du cahier des charges.

Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

M

Q

*En cas de mise en demeure de faire, adressée par le "vendeur" et demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de "l'acquéreur", l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.*

*Ils auront la charge des réparations, des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la Communauté d'Agglomération, 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 la Communauté d'Agglomération, 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 4 du présent Cahier des Charges.*

*Pendant la durée de la construction, les matériaux seront disposés aux seuls emplacements fixés en accord avec la Communauté d'Agglomération.*

*Il est rappelé que la sécurité du chantier reste à la charge et sous la responsabilité de l'acquéreur ou de son entreprise.*

*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 la Communauté d'Agglomération de poursuivre l'exécution des travaux d'équipements. En cas d'inexécution, la Communauté d'Agglomération, après mise en demeure à l'Acquéreur, restée sans effet pendant un mois, ne sera pas tenu par les délais visés à l'article 3, et pourra demander à l'Acquéreur les dommages et intérêts prévus à l'article 5-2.*

#### **Article 15 : Délais d'application du titre II du cahier des charges**

*Il est précisé que le titre II du présent cahier des charges sera caduc à l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.*

### **Titre III – Condition de gestion des installations communes et des ouvrages collectifs**

#### **Article 16 : Servitudes**

"L'acquéreur" supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de la ZAC et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les décrets et lois concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC.

"L'acquéreur" sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, "l'acquéreur" acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du "vendeur" et du service public intéressé et sous leur contrôle.

#### **Article 17 : Energie**

Le cahier de limites de prestation aménageur annexé aux présentes définit les puissances apportées en limite de propriété par l'aménageur. Toute demande de puissance supplémentaire sera à la charge de l'acquéreur sauf accord express de l'aménageur.

Le "vendeur" dispose du pouvoir d'appréciation de la nécessité éventuelle de telles installations.

#### **Article 18 : Lutte contre la pollution et les nuisances**

Sans objet

#### **Article 19 : Publicité – Enseignes**

Les dispositifs relatifs aux enseignes et autre publicité seront soumis à l'agrément du « vendeur ».

#### **Article 20 : Aménagement et gestion des espaces verts**

##### **1) Aménagement Paysager**

Le traitement paysager des espaces privatifs devra faire l'objet d'une validation préalable du vendeur. De plus, il devra être maintenu et entretenu pendant toute la durée de validité du présent cahier des charges de cession de terrain. Les surfaces paysagères ne pourront subir aucune diminution ou être l'objet d'entreposage de matériaux sans l'accord express du vendeur.





## 2) Utilisation des sols

Le "vendeur" se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par lui, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot.

Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de "l'acquéreur" sera soumis, par celui-ci, à l'agrément du "vendeur".

### Article 21: Tenue du lot

"L'acquéreur" s'engage à :

- . Interdire la formation de tas d'ordures déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- . Entretenir et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot.
- . Les espaces de stockage divers doivent faire l'objet d'un traitement paysager et doivent être maintenus en bon état de propreté.

### Article 22 : Assurances

« 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.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, le "vendeur" aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

"L'acquéreur" devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause, compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

### Article 23 : Respect des obligations réciproques

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre le "vendeur" et "l'acquéreur" qu'entre les différents autres acquéreurs. Le "vendeur" subroge en tant que de besoin "l'acquéreur" dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

1) En cas d'inobservation des obligations à la charge du "vendeur", "l'acquéreur" pourra :

a. mettre en demeure le "vendeur", par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant;

b. si le "vendeur" ne s'est pas exécuté dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 5 du présent cahier des charges.

2) En cas d'inobservation des obligations à la charge de "l'acquéreur" et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, le "vendeur" pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 5, ou bien à son initiative :

a. demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5% de la valeur de cession du terrain.

b. et demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de "l'acquéreur".

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

#### **Article 24 : Litige entre acquéreurs**

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

La Communauté d'Agglomération 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**

Une copie du présent Cahier des Charges sera annexée à l'acte de vente et lors des aliénations successives ainsi que dans tout bail.

#### **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 : Publicité**

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



Fait à Compiègne, le

4. 11. 2019

Le Président  
Philippe MARINI  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise



0-53  
C-2.6.11.6  
Fait 0607.2011  
22

## PREFET DE LA REGION PICARDIE

Direction régionale  
des affaires culturelles  
Service Régional de l'Archéologie

Amiens le 30 juin 2011

Affaire suivie par Vincent Legros

Agglomération de la Région de Compiègne  
Direction de l'Aménagement et de l'Economie  
Place de l'Hôtel de Ville  
60321 Compiègne cedex

Tél : 03 22 97 33 45  
Fax : 03 22 97 33 47  
Mél : vincent.legros@culture.gouv.fr

Objet : rapport de diagnostic archéologique  
Dossier 615480

### ACCUSE DE RECEPTION DU RAPPORT DE DIAGNOSTIC ARCHEOLOGIQUE

Nous vous confirmons la réception du rapport rendant compte de l'opération archéologique suivante :

- Margny-lès-Compiègne (Oise) – "ZAC du Plateau de Margny – 2<sup>ème</sup> tranche"  
Opération Patriarche 10062

arrivé conforme au service régional de l'archéologie le 15/04/2011.

Cette intervention ayant livré des éléments suffisants pour évaluer l'intérêt archéologique du/des terrains, j'ai l'honneur de vous informer qu'il n'y aura pas d'autres prescriptions au titre de l'archéologie et vous confirme la levée de toute contrainte archéologique sur le(s) terrain(s) cité(s) ci-dessus.

Pour le Préfet de la région Picardie et par délégation,  
Le conservateur régional de l'archéologie

Jean-Luc COLLART

PJ. rapport de diagnostic



Annexé à la minute d'un  
acte reçu par M<sup>e</sup> FRANÇOIS,  
notaire soussigné, ce jour

**ZAC LES HAUTS DE MARGNY**

**COMMUNE DE MARGNY-LES-COMPIEGNE**

-----  
**SECTEUR ACTIVITE**

**Terrain nu**

-----

**CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS DES PARCELLES**

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

**N.B : L'acquéreur est alerté du délai d'intervention relativement long des concessionnaires dans la mise en œuvre de ses réseaux**

## 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 et de défense incendie,
- \* d'électricité Basse Tension,
- \* de téléphone
- \* de gaz.
- \* haut débit

Tableau synoptique des prestations :

	A la charge de l'ARC	Pour mémoire, à la charge de l'acquéreur
<b>TERRAIN</b>	Bornage du terrain	Terrain vendu en l'état. Tous travaux de débroussaillage, décapage, modelage du terrain (D/R, évacuation,...) nécessaire au projet, clôture du chantier.
	<p>Les voies publiques de desserte pour piétons, automobiles et poids-lourds dans le secteur public. Un accès à la parcelle pris en charge.</p> <p>La prestation comprendra notamment la requalification de l'Avenue Henri Potez et de l'Allée Edmée Jarlaud au gabarit poids lourds.</p> <p>Les bordures, voiries et bateau d'accès seront réalisés jusqu'à la limite de la parcelle.</p>	<p>Tout chemin dans le domaine privé.</p> <p>Respect des prescriptions du gestionnaire de voirie.</p> <p>Tout autre accès à la charge de l'acquéreur.</p>
<b>ASSAINISSEMENT</b>		
<u>Généralités</u>	<p>L'ARC réalise le réseau d'assainissement E.U. et EP séparatif dans le domaine public y compris un branchement par réseau par parcelle.</p> <p>Les boîtes de branchements (1 EU et 1 EP) sont implantées en limite de chaque lot.</p>	<p>Seules les eaux domestiques ou équivalentes peuvent être rejetées dans le réseau.</p>
<u>Eaux usées</u>	<p>Réseau EU existant en limite Ouest de la parcelle. Un regard de visite (Fe = 85.71) sera installé en limite de propriété.</p>	<p>Dépose si nécessaire du réseau existant jusqu'au regard installé par l'ARC.</p> <p>En cas de rejet des eaux usées issues d'activités, autres que domestiques, une demande d'autorisation préalable devra être effectuée auprès de l'ARC suivant la réglementation en vigueur (article L1331-10 du code de la santé publique).</p> <p>Un traitement des eaux usées devra être mis en œuvre pour les usages industriels spécifiques.</p> <p>Les eaux usées issues des sanitaires et tests sprinklage seront à raccorder sur le réseau eaux usées. Concernant les eaux usées issues de la chaufferie, celles-ci pourront être raccordées sur le réseau eaux pluviales.</p> <p>L'activité ne générera pas d'eaux usées issues d'un process industriel. L'entretien et la maintenance des ouvrages de gestion des eaux pluviales de l'espace privatif sont à la charge des futurs propriétaires.</p> <p>Dans le cas d'activités liées à du stockage, de la livraison ou de la distribution d'hydrocarbures, les aires spécifiques à cette activité devront disposer de leur propre dispositif de confinement des eaux collectées.</p>

<p><u>Eaux pluviales</u></p> <p><u>Rétention des Eaux incendies</u></p>	<p>En application du dossier loi sur l'eau, les eaux de ruissellement des voiries et des stationnements de l'espace privé, dans la limite de 40% de la surface de la parcelle sont collectées gravitairement par le réseau séparatif enterré de l'espace public.</p>	<p>Les eaux de toiture seront infiltrées à 100 % dans la parcelle.</p> <p>Les eaux de ruissellement des voiries et des stationnements seront infiltrées à 100 % dans la parcelle pour une occurrence de pluie de 30 ans.</p> <p>Un réservoir enterré pourra servir pour l'arrosage des espaces verts.</p> <p>L'acquéreur fera son affaire des aménagements à réaliser concernant le stockage et le traitement des eaux d'incendie résiduelles.</p>
<p><b>EAU POTABLE</b></p>	<p>Réseau principal sous domaine public, fonte diamètre 150 mm.</p> <p>Réseau existant dans la parcelle en diamètre 150 mm (point de livraison du projet).</p>	<p>Dépose du réseau existant si nécessaire.</p> <p>Création d'une fosse à compteur dans le domaine privé à la charge de l'acquéreur. Equipement de comptage à la charge de l'acquéreur, à demander auprès du concessionnaire.</p> <p>Tout branchement supplémentaire en dehors de la canalisation présente sur site à la charge de l'acquéreur.</p>
<p><b>DEFENSE INCENDIE</b></p>	<p>L'aménageur garanti 180 m<sup>3</sup>/h pendant 2 h sous 1 bar de pression (pression résiduelle sur site) réparti comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 120 m<sup>3</sup>/h par l'intermédiaire de cuves enterrées situées rue Emile Dewoitine.</li> <li>- 60 m<sup>3</sup>/h par l'intermédiaire d'un poteau d'incendie situé rue Emile Dewoitine.</li> </ul>	<p>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 à l'échelle de sa parcelle</p>
<p><b>ELECTRICITE ET ECLAIRAGE PUBLIC</b></p>	<p>Réseau général et poste MT — réseau HT et coffrets fausse coupure. Le réseau devra pouvoir fournir à l'acquéreur une puissance de 4 000 kVa.</p> <p>Réalisation de l'éclairage sur le domaine public avec des candélabres</p>	<p>Tout autre besoin nécessaire au projet au-delà d'un tarif jaune sera à la charge de l'acquéreur (extension du réseau sur le domaine public, poste privé,...)</p>
<p><b>GAZ</b></p>	<p>Réseau général de distribution en moyenne pression dans le domaine public.</p> <p>Branchements en attente en limite de lot dans la limite d'une puissance de 16 m<sup>3</sup>/h pour un branchement par lot</p>	<p>Branchements jusqu'à la canalisation publique si la puissance est supérieure à 16 m<sup>3</sup>/h</p> <p>Postes de détente et de livraison</p>
<p><b>TELECOMMUNICATION</b></p>	<p>Le génie civil du réseau dans le domaine public avec chambres de tirage.</p> <p>Une chambre L1T en limite de domaine privé à l'ouest de la parcelle (Avenue Henri Potez).</p>	<p>Tous travaux de branchements et d'installation intérieure au lot privatif, jusqu'à la chambre de tirage. La filerie, sa mise en place et le raccordement sera prise en charge par l'acquéreur</p>

<b>ESPACES VERTS</b>	Les espaces verts en domaine public : engazonnement, arbres et arbustes	Les aménagements intérieurs dans le respect du cahier de prescriptions et recommandations urbaines, architecturales et paysagères et règlement de la ZAC
<b>CLOTURES</b>		L'ensemble des clôtures sera à la charge de l'acquéreur conformément au CCCT et au règlement de la ZAC sauf cas particulier pour les parcelles cédées avec un bâtiment préexistant.  Toute modification de clôture sera à la charge de l'acquéreur.

