

CAHIER DES CHARGES

DU

PARC D'ACTIVITES

DE

PARIS-NORD II



AVRIL 1998

PREAMBULE

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION ET OBJET DU CAHIER DES CHARGES GENERALES

Le présent cahier des charges s'applique à l'ensemble des terrains situés à l'Ouest de la voie ferrée AULNAY-ROISSY et qui sont aménagés en vue de l'établissement d'activités industrielles ou tertiaires dans la zone d'aménagement concerté de PARIS-NORD II, créée par arrêté ministériel du 15 septembre 1971, modifiée par arrêté ministériel du 16 avril 1973, puis modifiée par arrêtés inter-préfectoraux le 24 juin 1977, le 25 mars 1980, le 22 septembre 1989, le 19 novembre 1992 et le 13 mars 1998.

Il a pour objet de définir, avec l'acte de cession auquel il est annexé et les autres documents réglementaires et contractuels ci-après énumérés, les droits et obligations de l'A.F.T.R.P. et de chaque acquéreur :

- règlement,
- plan d'aménagement,
- note et plans définissant les servitudes,
- documents graphiques,
- cahier des prescriptions de chantier,
- statuts de l'Association Foncière Urbaine,
- Statuts de l'Association des Propriétaires (Paris-Nord II - Entreprises).

Il sera annexé obligatoirement par l'acquéreur à tous les actes translatifs de propriété, tous actes constitutifs de droits réels, tous actes de location ou translatifs de jouissance consentis par lui ou ses ayants-cause et ses dispositions seront opposables à tous propriétaires et titulaires successifs de droits réels ou de jouissance sur le ou les lots cédés à l'acquéreur par l'A.F.T.R.P.

L'A.F.T.R.P. se réserve le droit d'apporter des modifications mineures au présent cahier des charges, sous réserve de l'approbation de Messieurs les Préfets de la SEINE ST DENIS et du VAL D'OISE.

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

Article 2 - OBJET DE LA CESSION

Le présent cahier des charges est annexé à l'acte sous-seing privé et à l'acte authentique passé entre l'A.F.T.R.P. et

ci-dessous dénommé "l'Acquéreur" en vue de l'installation

sur le lot N° de la Z.A.C. de PARIS-NORD II.

Ce bâtiment devra être édifié en conformité des documents réglementaires et contractuels énumérés à l'article 1 et des dispositions figurant dans le présent cahier des charges.

Article 3 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur doit déposer la demande de permis de construire dans le délai stipulé dans l'acte sous-seing privé auquel est annexé le présent cahier des charges.

Il devra avoir terminé les travaux de construction de et avoir déposé en Mairie la déclaration d'achèvement des travaux dans le délai stipulé dans les actes susvisés, déterminé en fonction de la délivrance du permis de construire.

Article 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais de réalisation 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 considérés comme constituant des cas de force majeure.

Article 5 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La cession pourra être résolue par décision de l'A.F.T.R.P., notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'acquéreur 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 déjà payé, déduction faite de 10 % du prix total 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 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'oeuvre utilisée.

En cas de moins-value résultant de la présence de constructions inachevées, l'A.F.T.R.P. imputera sur l'indemnité prévue au premier paragraphe le coût de la démolition desdites constructions et de la remise en état des terrains.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'A.F.T.R.P. étant d'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 de PARIS, sur la requête de l'A.F.T.R.P.

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 prévues à l'article L.21-3, 3ème alinéa, du Code de l'Expropriation.

Article 6 - VENTE, PARTAGE et LOCATION DES TERRAINS CEDES

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 l'A.F.T.R.P. Dans ce cas, l'A.F.T.R.P. pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'A.F.T.R.P. et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements. L'A.F.T.R.P. pourra, pendant un délai de SIX MOIS, à compter de la demande d'autorisation qui lui sera adressée par l'acquéreur, exiger que le ou les terrains issus du morcellement lui soient rétrocédés ou 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, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur agréé ou désigné par l'A.F.T.R.P. celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

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 du 4ème alinéa de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

Article 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du ou des bâtiments sans en avoir avisé l'A.F.T.R.P. au moins DEUX MOIS à l'avance.

Après clôture de la Z.A.C., l'Association Foncière Urbaine se substituera à l'A.F.T.R.P.

Article 8 - DROITS DE CONSTRUIRE

L'acte de cession indique les droits de construire applicables aux terrains cédés compte tenu des dispositions prévues aux articles 4 et 7 du règlement d'urbanisme.

TITRE II - OBLIGATIONS A LA CHARGE DE

L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

SOUS-TITRE I - OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'A.F.T.R.P.

Article 9 - BORNAGE

L'A.F.T.R.P. procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. Elle se réserve cependant le droit d'effectuer cette opération en deux temps, dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façade. Dans ce cas, elle fera procéder au bornage des fonds de parcelle et à la mise en place d'un piquet sur la limite séparative du lot voisin à une distance connue (2 ou 3 m) des bornes prévues en façade des parcelles, pour permettre à l'acquéreur de procéder à toutes opérations d'arpentage ou d'implantation.

Dès l'achèvement des travaux de voirie ou réseaux en bordure du terrain, l'A.F.T.R.P. fera mettre en place les bornes définitives en façade de parcelles.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre-expert pour qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération. D'autre part, l'acquéreur aura un délai d'UN MOIS à dater du jour de la signature de l'acte authentique de cession pour adresser à l'A.F.T.R.P. toute réclamation concernant la non conformité des dimensions ou de la surface du terrain borné avec le plan qui a été joint à l'acte de cession. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue par l'A.F.T.R.P., l'acquéreur faisant sa perte ou son profit des manques ou excédents de surface qui pourrait exister.

L'acquéreur sera responsable du maintien en place des bornes (et des piquets qui pourraient être placés au préalable) à dater du jour de la signature de l'acte authentique de cession ou du jour où il pénétrera sur les lieux si l'autorisation lui en était donnée avant la signature de l'acte authentique.

Article 10 - PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AUX TRAVAUX D'AMENAGEMENT

L'A.F.T.R.P. s'engage à réaliser par elle-même ou à faire réaliser tous les travaux de voirie, de réseaux divers destinés à desservir les terrains cédés ainsi que tous les travaux d'aménagement des espaces libres communs extérieurs au périmètre des terrains cédés dans les conditions définies ci-après.

L'acte de cession déterminera les ouvrages de desserte provisoire ou définitive que l'A.F.T.R.P. s'engage à réaliser à la date d'entrée en jouissance du terrain.

Elle s'engage à exécuter les travaux de voirie définitive et les travaux de réseaux prévus à l'article 11 pour la date de mise en service des bâtiments. L'acquéreur devra notifier à l'A.F.T.R.P., trois mois à l'avance, la date de la future mise en service. Toutefois, certains de ces travaux pourront n'être exécutés qu'après la mise en service de ces bâtiments à condition que l'acte de cession l'ait expressément stipulé.

Les travaux de viabilité seront réalisés en conformité avec les documents réglementaires et contractuels visés à l'article 1 et notamment les documents graphiques.

A - VOIRIE

La desserte en voirie est prévue de manière à assurer un accès à chacun des terrains cédés.

B - RESEAUX DIVERS

L'A.F.T.R.P. réalisera les réseaux d'assainissement et de fluides divers à l'extérieur des terrains cédés. L'acquéreur y raccordera, à ses frais, ses branchements particuliers selon les dispositions techniques définies au chapitre III du Titre II du présent cahier des charges générales.

1) Assainissement

Les réseaux d'assainissement seront réalisés en système séparatif.

2) Eau potable

La pression de service minimale garantie est comprise entre 3 et 4 bars, sauf en bordure de l'autoroute du Nord et dans les îlots I et J où elle est comprise entre 2 et 3 bars.

L'alimentation en eau potable sera assurée sur la base d'un débit moyen journalier de 40 m³ par hectare.

Les industriels dont les besoins rapportés à l'hectare sont supérieurs au débit journalier de 40 m³ devront en faire la déclaration à l'aménageur et obtenir son accord pour son raccordement au réseau préalablement à la signature de l'acte de vente.

3) Electricité

L'alimentation en énergie électrique sera assurée en moyenne ou basse tension sur la base d'une puissance moyenne de 100 KVA à l'hectare.

Lorsque la puissance appelée par un établissement sera susceptible de dépasser cette base moyenne, le raccordement au réseau de distribution devra faire l'objet d'un accord de l'aménageur, préalablement à la signature de l'acte de cession, compte tenu de l'incidence possible sur les structures, tant au réseau interne de distribution de la zone que des ouvrages extérieurs d'aménagement.

4) Eclairage public

Les installations d'éclairage de la voirie publique seront conçues pour assurer un niveau minimal d'éclairage de 30 lux au mètre carré.

5) Gaz

Dans certains secteurs, la voirie de desserte pourra être équipée d'un réseau de distribution de gaz naturel, moyenne pression "B" (pression nominale comprise entre 0,4 bar et 4 bars).

La pression minimale disponible en amont du détendeur sera de 1,5 bar.

Le raccordement à ce réseau, y compris le détendeur, sera à la charge de l'acquéreur.

Une canalisation de transport haute pression traversant la zone, il est techniquement possible d'assurer la desserte en gaz à une pression effective de 10 bars à la sortie du poste de détente, si l'utilisation le nécessite. Dans ce cas, le financement du raccordement est à la charge de l'acquéreur.

6) Télécommunication

Les réseaux de télécommunication seront placés, sous fourreaux, en bordure des voies. Des chambres de tirage installées sous les accotements permettront au service des P et T de poser les câbles au fur et à mesure de la demande des utilisateurs.

Les réseaux particuliers de télécommunications seront raccordés selon les indications de l'Administration des P et T.

Article 12 - DESSERTE FERROVIAIRE "MARCHANDISES"

Dans le prolongement de la voie mère existante, seront établis un faisceau de triage, des voies de desserte sur lesquelles pourront se raccorder les sous-embranchements des lots situés dans les îlots B et C.

Article 13 - PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Dans le réseau public de voirie seront installés des poteaux d'incendie. Selon les prescriptions des services de protection contre l'incendie, pourront fonctionner simultanément :

- quatre poteaux d'incendie de diamètre 100 mm situés dans tout carré de 9 ha,

OU

- dix poteaux d'incendie de diamètre 100 mm situés dans tout carré de 36 ha.

Au point le plus éloigné des châteaux d'eau, le débit en service incendie pourra atteindre 600 m³ à l'heure.

Article 14 - SIGNALISATION

Des dispositions générales seront prises par l'A.F.T.R.P. pour assurer la signalisation des itinéraires d'accès. Pour le jalonnement d'approche, des supports seront mis par ses soins à la disposition des utilisateurs.

Article 15 - ESPACES COMMUNS GENERAUX

L'aménageur s'engage à réaliser les espaces communs généraux tels qu'ils sont prévus au P.A.Z.

Article 16 - PARTIES COMMUNES BANALISEES

Dans les secteurs où elles sont prévues, l'aménageur prendra à sa charge la réalisation des parties communes banalisées, destinées à l'implantation d'espaces verts ou de parkings conformément aux plans d'aménagement de détail.

Les délais de réalisation de ces équipements seront arrêtés dans l'acte de cession.

SOUS-TITRE II - OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

CHAPITRE I - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

Article 17 - COORDINATION DES PROJETS

L'A.F.T.R.P. assure le rôle d'architecte-coordonnateur du Parc d'Activités.

A ce titre, elle intervient auprès de l'architecte du constructeur en qualité de conseiller, suscite des réunions de coordination, veille à la conformité des études et plans établis avec les dispositions des documents d'urbanisme, du cahier des charges et du P.A.Z.

Sa responsabilité ne saurait toutefois être engagée dans les travaux exécutés par l'acquéreur.

Dans ses interventions, l'A.F.T.R.P. pourra se faire assister par un cabinet d'architectes-conseils qu'elle mandatera à cet effet.

Cette concertation doit se poursuivre pendant l'établissement du dossier de permis de construire. L'A.F.T.R.P. s'assurera que ce dossier contient bien toutes les prescriptions d'urbanisme et d'architecture contenues au présent chapitre et son avis sera joint au dossier de permis de construire.

Après clôture de la Z.A.C., l'Association Foncière Urbaine se substituera à l'AFTRP dans l'exercice des prérogatives définies ci-dessus.

Article 18 - CARACTERE DE L'OCCUPATION

Toutes dispositions devront être prises pour respecter les principes suivants :

- intégration des volumes au site,
- qualité architecturale des constructions,
- traitement des espaces extérieurs,
- stockage et dépôt de résidus industriels soustraits à la vue,
- homogénéité des plantations,
- traitement particulier des clôtures.

Article 19 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions sera soigné.

La composition des façades et des toitures devra être agréée par l'A.F.T.R.P. Elle sera indiquée avec précision dans la notice descriptive et sur les plans produits à l'appui de la demande de permis de construire.

Les toitures à deux pentes ne sont pas autorisées sauf exception. L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

Ces dispositions seront précisées et complétées en tant que de besoin dans le cahier des charges particulières propres à chaque îlot.

Après clôture de la Z.A.C., l'aspect des constructions devrait être obtenu par agrément de l'Association Foncière Urbaine.

Article 20 - AIRES DE STATIONNEMENT, DE MANOEUVRE, DE STOCKAGE ET DE DEPOT

Les surfaces et les caractéristiques des aires de stationnement et de manoeuvre, de stockage de matériel et matériaux et le dépôt de résidus et déchet seront définies dans un plan figurant au mode d'occupation du sol établi par l'acquéreur et qui sera joint à l'acte de cession.

Le stockage à l'air libre de tout matériau, quelqu'il soit, est interdit dans le secteur réservé aux activités tertiaires. Dans les autres secteurs, les aires de stockage devront, sauf exception, être conçues de façon à ne pas être visibles de l'extérieur.

Le dépôt sur la voie publique de résidus et déchets ou des récipients les contenant est interdit.

Les résidus et déchets de toute nature, devront être conservés à l'intérieur des lots dans des locaux réservés à cet effet, ou dans des récipients clos. Ils ne pourront être conservés à l'air libre qu'à la condition de ne causer aucune gêne pour le voisinage, et de n'être pas visibles de l'extérieur. Ils devront être enlevés par les soins des acquéreurs.

Article 21 - CLOTURES

Dans les secteurs où les clôtures ne sont pas interdites, elles devront être conformes à l'un des types figurant au dossier "documents graphiques".

Si aucune clôture n'est réalisée, une brochure type P.1 sera posée par l'acquéreur à l'alignement de la voirie.

Article 22 - ESPACES VERTS

1) Définition

L'espace vert est constitué soit par un tapis végétal continu, ou gazon, soit par un espace planté d'arbres, à la condition que la densité de ceux-ci soit d'au moins un arbre par 100 m² de terrain.

2) Localisation

La localisation des espaces verts dont la plantation incombe à l'acquéreur, est définie sur le plan figurant le mode d'occupation des sols.

Les surfaces plantées en arbres devront satisfaire à l'origine aux conditions suivantes :

- soit un arbre-tige de 12 à 14 centimètres au minimum de circonférence,
- soit cinq baliveaux de 2,20 m de hauteur minimum,
- soit quarante plants forestiers de 25 à 40 centimètres de hauteur minimum.

Par la suite, il sera procédé au desserrement des plantations de baliveaux et de plants forestiers afin d'assurer un développement harmonieux des végétaux.

L'acquéreur a l'obligation d'entretenir les espaces verts (gazon, espaces plantés) de manière à les maintenir en bon état. Il devra notamment remplacer les végétaux morts pour maintenir de manière permanente l'aspect végétal.

Article 23 - ECLAIRAGE EXTERIEUR

Dans les lots, l'éclairage extérieur se fera au moyen de luminaires d'un modèle à faire approuver par l'A.F.T.R.P.

L'éclairage par des lampes à vapeur de sodium est réservé aux voies publiques uniquement.

Après clôture de la Z.A.C., cet agrément devra être obtenu auprès de l'Association Foncière Urbaine.

Article 24 - ENSEIGNE COMMERCIALE ET PUBLICITE

Toute publicité est interdite dans le périmètre de la Z.A.C. tant à l'intérieur des parcelles privatives qu'en bordure des voies ouvertes à la circulation publique ou à l'intérieur des espaces verts.

Seule l'enseigne commerciale de l'acquéreur pourra être portée sur un support établi selon un modèle défini en accord avec l'Association Foncière Urbaine et placé à l'entrée de la parcelle acquise.

Aucun autre panneau portant indication de l'enseigne commerciale et aucun signal, de quelle que nature qu'il soit, ne pourra être implanté sur le terrain, sur la clôture ou au-dessus du bâtiment.

Seule la raison sociale de l'entreprise pourra être portée sur le bâtiment aux conditions suivantes : qu'elle n'ait pas de caractère publicitaire, qu'elle ait recueilli, en cas de location l'accord du propriétaire, qu'elle ne dépasse pas la hauteur de l'acrotère de l'immeuble, qu'elle ait recueilli l'accord de l'Association Foncière Urbaine quant à son texte, ses dimensions et ses couleurs et enfin, qu'elle ait été déclarée auprès de la Mairie de la Commune d'implantation.

Le récépissé de déclaration ainsi que l'avis de la Mairie de la commune seront communiqués à l'Association Foncière Urbaine avant la réalisation de toutes enseignes.

Sous réserve du respect des dispositions réglementaires d'implantation de panneaux en bordure des voies publiques, des dérogations aux alinéas précédents du présent article pourraient être accordées aux entreprises implantées en façade autoroutière lorsqu'il apparaîtra, dans ce cas, que la qualité architecturale du bâtiment pourrait être compromise par l'apposition d'une enseigne commerciale sur ses murs.

Sous les mêmes réserves, des dérogations pourraient être également accordées dans le périmètre du secteur commercial aux établissements ouverts au public pour la promotion exclusive de leurs enseignes et des produits qu'ils commercialisent à l'exclusion de toute publicité concernant des entreprises extérieures à ce périmètre.

Article 25 - ENTRETIEN DU TERRAIN ET DES BATIMENTS

En attendant que soient entrepris les travaux d'équipement et de construction, l'acquéreur doit procéder au débroussaillage de son terrain et en assurer la clôture, si celle-ci n'est pas déjà réalisée, selon le modèle suivant :

- clôture chataignier fendu, hauteur 1,50 m, ainsi que l'entretien (fauchage bi-annuel).

Le terrain ne peut, en aucun cas, être utilisé comme décharge ou lieu de dépôt d'objets quelconques, sauf dans la mesure des nécessités de l'aménagement et de la construction. Il ne peut servir de terrain pour les campeurs ou les caravaniers ou pour le stationnement des nomades.

Toute construction présentant un caractère provisoire est interdite sauf pour les besoins du chantier.

Après construction, l'acquéreur a l'obligation de maintenir en bon état d'entretien les parties non construites et les bâtiments. En particulier, il doit procéder régulièrement à la tonte des haies et des pelouses, à l'arrosage de celles-ci, à l'élagage des arbres et au remplacement des plantations.

Il doit également procéder au nettoyage des façades, à la réparation des clôtures et des bâtiments, en particulier des enseignes, chaque fois qu'il sera nécessaire.

CHAPITRE II - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Article 26 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES CONCERNANT LES OUVRAGES DE VIABILITE

Les raccordements aux ouvrages de viabilité devront être conçus et réalisés conformément aux prescriptions suivantes :

- l'acquéreur ne pourra entreprendre aucun des travaux de raccordement sans l'accord de l'AFTRP, puis de l'Association Foncière Urbaine après que l'AFTRP ait remis lesdits ouvrages à l'Association Foncière Urbaine.

- les frais de raccordement sont à la charge de l'acquéreur compte tenu des limites de prestations définies dans les articles suivants.

Article 27 - ACCES A PARTIR DE LA VOIRIE OUVERTE AU PUBLIC

Des accès aux établissements seront définis aux plans figurant le mode d'occupation du sol, joints aux actes de cession. Ils devront être étudiés de façon à permettre une parfaite visibilité aux conducteurs de véhicules entrant ou sortant. Ils devront être suffisamment éloignés des carrefours.

Les acquéreurs auront à leur charge la réalisation des bateaux d'entrée selon les prescriptions contenues dans le dossier "documents graphiques".

Article 28 - LIMITE DES LOTS EN BORDURE DES VOIES DE CIRCULATION

Les talus de remblai ou de déblai établis en bordure de la plate-forme des voies de circulation seront pris sur chaque lot riverain, l'emprise de chaque voie étant limitée par l'aplomb de sa limite de plate-forme.

Les acquéreurs ne pourront obtenir de l'A.F.T.R.P. ou du propriétaire de l'ouvrage la construction d'un mur de soutènement. L'entretien des talus au droit de leur lot restera à leur charge.

Article 29 - PASSAGE DE CANALISATIONS SOUS CHAUSSEES

Les acquéreurs seront tenus d'utiliser les fourreaux destinés à faciliter les branchements chaque fois que ceux-ci auront été mis en place sous les chaussées par les soins de l'A.F.T.R.P.

Si nécessaire, des tranchées peuvent être creusées en travers des chaussées en vue de placer des canalisations de raccordement. Dans ce cas, l'ouverture des tranchées et leur comblement doivent faire l'objet d'une autorisation de l'A.F.T.R.P. ou du propriétaire de l'ouvrage. Les travaux devront être exécutés conformément aux prescriptions contenues dans le dossier "documents graphiques".

Article 30 - PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

1) Prescriptions générales

Le raccordement aux égouts publics est obligatoire. L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit "séparatif". Il importe donc que seules les eaux pluviales soient récoltées dans les réseaux réservés à cet effet, et que les eaux vannes, les eaux ménagères et les eaux résiduelles industrielles soient impérativement dirigées sur les collecteurs dits "d'eaux usées".

Les ouvrages réalisés par l'acquéreur devront être conformes aux prescriptions du fascicule 70 du Cahier des Prescriptions Communes du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie.

Les eaux résiduelles industrielles seront traitées conformément à la réglementation en vigueur avec rejet au collecteur public, par l'acquéreur dans le cas où l'effluent, par sa nature et sa composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, température, liquidité, matière en suspension, inflammabilité), pourrait constituer une entrave ou un danger au bon fonctionnement des installations publiques et à l'hygiène.

Les stocks de liquides dangereux ou insalubres comporteront tous dispositifs susceptibles de retenir les déversements accidentels.

L'acquéreur s'informerera auprès de l'AFTRP de la position altimétrique, planimétrique, et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot et le traversant éventuellement, et sur lesquels il pourra être envisagé de raccorder son propre réseau.

Dans certains cas, des clapets anti-retour seront imposés à l'acquéreur.

D'autre part, en vue d'éviter les reflux des eaux dans les sous-sols, cours, parkings enterrés, etc... lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique, les branchements des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles. Les joints de canalisation et d'ouvrage de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

Les branchements seront exécutés par l'acquéreur à ses frais, comprendront tous les ouvrages nécessaires au branchement proprement dit et à la liaison entre celui-ci et le lot de l'acquéreur, quelle que soit la position de la canalisation.

2) Autorisation de raccordement sur les collecteurs primaires et secondaires

Préalablement à tout raccordement sur les réseaux primaires ou secondaires, l'acquéreur devra en faire la demande par écrit à l'A.F.P.R.P., en précisant l'état d'avancement de son opération et la nécessité de l'exécution des raccordements.

Tout raccordement sur les réseaux primaires ou secondaires pour des nécessités de chantier (présence de nappe phréatique, etc...) devra faire l'objet d'une demande écrite préalable, accompagnée des documents techniques indispensables (plans, notice descriptive) permettant de juger de l'importance des ouvrages de décantation prévus, même à titre provisoire, pour éviter tout engorgement ou encombrement des réseaux primaires ou secondaires.

L'autorisation délivrée dans ce cas par l'A.F.T.R.P. aura un caractère précaire et pourra être suspendue sur simple avis, si les recommandations notifiées à l'acquéreur ne sont pas intégralement respectées par lui-même, ses maîtres d'oeuvre ou entreprises agissant sous sa responsabilité.

Les travaux de raccordement sur les réseaux primaires ou secondaires devront être obligatoirement réceptionnés par l'A.F.T.R.P.

3) Dispositions générales à adopter en matière d'assainissement

L'acquéreur réalisera les réseaux séparatifs à l'intérieur de son lot.

Ces réseaux devront être exécutés conformément au fascicule 70 du Cahier des Prescriptions Communes du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie.

Les réseaux "eaux pluviales" seront calculés en tenant compte d'une mise en charge possible des réseaux primaires et secondaires jusqu'au niveau de la chaussée lors d'une précipitation pluviale décennale.

Après la clôture de la Z.A.C., l'Association Foncière Urbaine se substituera à l'AFTRP dans l'application du présent article.

Article 31 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX EAUX PLUVIALES

L'acquéreur devra respecter les règles édictées par l'arrêté préfectoral du Préfet de la Seine Saint-Denis prescrivant l'autorisation de rejet des eaux pluviales suivant la loi du 2 janvier 1992.

Les collecteurs devront être posés suivant les réglementations en vigueur. En outre, les dispositions suivantes devront être respectées.

1) Raccordement sur les collecteurs primaires ou secondaires

Les collecteurs privés devront se raccorder sur les collecteurs primaires ou secondaires par l'intermédiaire d'un regard de visite, dans lequel ils déboucheront dans un angle compris entre 30 ° et 60 ° dans le sens des fils d'eaux primaires ou secondaires.

Les fils d'eaux des collecteurs privés auront une cote supérieure de 0,50 m à 1 m maximum à ceux des fils d'eau des collecteurs secondaires ou primaires.

Dans le cas où une hauteur supérieure s'avérerait recommandable pour des raisons économiques importantes, ou si la vitesse des eaux d'un collecteur de débit important l'exigeait, l'acquéreur devra effectuer, à ses frais, les renforcements des parois de l'ouvrage de jonction primaire ou secondaire selon les prescriptions techniques qui lui seraient alors imposées par l'A.F.T.R.P.

En aucun cas, les raccordements de collecteurs privés sur les réseaux principaux ne devront se faire par l'intermédiaire de "regards borgnes".

2) Branchements particuliers

Les branchements particuliers des bâtiments ou groupes de bâtiments sur les collecteurs tertiaires, ou à titre exceptionnel et avec l'accord précis de l'A.F.T.R.P. sur les réseaux secondaires, devront se faire suivant les prescriptions ci-dessus.

En aucun cas, le sens des écoulements ne devra être inversé même avec la création d'une chute.

Les boîtes de branchements ou "regards borgnes" sont également interdits.

3) Bouches à grilles et avaloirs

Ces ouvrages devront être de dimension et de nombre suffisants pour permettre, avec une disposition appropriée, l'évacuation rapide des eaux de ruissellement.

En particulier, des ouvrages d'absorption devront être disposés pour interdire tout écoulement des eaux pluviales des voiries privées à raccorder ou non sur les voiries primaires ou secondaires.

Chaque type de ces ouvrages devra être équipé d'une décantation suffisante pour retenir les sables ou autres matériaux lourds.

L'acquéreur s'engage à assurer l'entretien bi-mensuel de ces ouvrages.

4) Bassin de retenue de matériaux légers

Avant tout rejet dans les collecteurs primaires ou secondaires, et sur les collecteurs privés y débouchant, devront être prévues des chambres de retenue des matériaux légers, polystyrène, bois, etc... afin d'éviter la présence de déchets sur les bassins d'eau d'orage.

Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'A.F.T.R.P. avec un plan coté de réalisation et leur positionnement sur les réseaux privés.

L'entretien devra être assuré sous les mêmes principes que pour les bouches à grille ou avaloirs.

Article 32 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX EAUX USEES

Les prescriptions particulières suivantes devront être respectées :

1) Raccordements sur les collecteurs primaires ou secondaires

Ainsi qu'il a été dit pour les eaux pluviales, les collecteurs tertiaires devront se raccorder sur les collecteurs primaires ou secondaires par l'intermédiaire d'un regard de visite dans lequel ils déboucheront dans un angle compris entre 30 ° et 60 ° dans le sens des fils d'eaux primaires ou secondaires. En aucun cas, le débouché ne devra être inverse au sens des écoulements des collecteurs, même s'ils sont équipés de chutes guidées.

Les fils d'eau des collecteurs d'eaux usées privées auront une cote supérieure de 0,20 m à celle des fils d'eau des collecteurs primaires ou secondaires.

Il ne pourra y avoir plus d'une arrivée de collecteurs privés sur chaque côté du regard de visite.

Dans le cas où pour des raisons économiques importantes et pour éviter des surprofondeurs inutiles, il s'avérerait indispensable de déboucher dans le regard de jonction à une hauteur supérieure à 0,40 m, les débouchés des collecteurs privés devront être complétés par une chute guidée de même section que le collecteur privé, et équipée de telle manière que le nettoyage du collecteur privé et de la chute soit possible. Cette chute guidée ne devra en aucun cas gêner l'accès à l'échelle de descente située dans le regard.

En aucun cas, les raccordements des collecteurs tertiaires sur les collecteurs primaires ou secondaires ne devront se faire par l'intermédiaire de boîtes de branchements ou de "regards borgnes".

2) Branchements particuliers

Les raccordements des branchements particuliers de bâtiments ou de groupe de bâtiments sur les collecteurs privés, devront se faire obligatoirement par l'intermédiaire de regards de visite selon les mêmes critères que ceux définis au paragraphe précédent.

Les boîtes de raccordement ou "regards borgnes" sont interdits.

Les raccordements des sorties bâtiments aux branchements particuliers devront se faire par l'intermédiaire de culottes, coudes, etc... mais en aucun cas sur des "regards borgnes" ou boîtes de branchements.

L'acquéreur devra prescrire une unité de matériaux entre les canalisations intérieures aux bâtiments et les branchements afin de faciliter les raccordements.

3) Réservoirs de chasse

Au cas où ce dispositif s'avérerait nécessaire, et à la demande de l'A.F.T.R.P., l'acquéreur devra réaliser la mise en place de réservoirs de chasse.

Les réservoirs devront être de volume suffisant pour permettre l'autocurage permanent des réseaux. Ils devront être équipés de robinet d'alimentation en eau à carré ou triangle, et d'un dispositif évitant les bruits de chute.

Ils seront réglés de façon à permettre une chasse toutes les SIX heures.

Article 33 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les branchements sur le réseau de distribution d'eau potable sont à la charge des acquéreurs qui, de surcroît, feront leur affaire de l'installation éventuelle de réducteur de pression ou de surpresseurs.

Les branchements seront exécutés obligatoirement par l'entreprise qui assure l'exploitation et l'entretien du réseau de distribution. Ils seront ensuite obligatoirement entretenus par l'exploitant, aux frais de l'acquéreur.

Les conditions d'intervention de l'exploitant font l'objet d'un règlement d'abonnement aux eaux sur le territoire du Parc d'Activités.

Article 34 - ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE

Chaque acquéreur sera tenu de demander à l'Electricité de France l'établissement de son raccordement sur le réseau de distribution ou sur le poste de transformation le plus voisin.

Les frais de raccordement sont à la charge de l'acquéreur.

Article 35 - TELECOMMUNICATION

Les acquéreurs sont tenus de demander à l'Administration des Télécommunications, les raccordements nécessaires aux lignes téléphoniques ou télex correspondant à leur besoin. Ils doivent payer le prix des branchements et les avances que le P et T peuvent être amenés éventuellement à leur demander. Les branchements établis à partir des chambres de tirage et de répartition du réseau principal devront être souterrains.

Article 36 - RACCORDEMENTS A LA VOIE FERREE

Les acquéreurs de lots raccordés à la voie ferrée auront, sauf stipulation contraire de conventions particulières, la qualité de "sous-embranchés".

Ils acquitteront, au moment de l'acquisition de leur lot, la redevance par mètre carré de lot constituant leur participation à la construction de l'embranchement de la zone d'activités.

Ils seront tenus de se conformer dans la construction et l'entretien de leur sous-embranchement, à tous les règlements applicables en matière d'embranchements particuliers, tels qu'ils sont notamment définis par le Cahier des Conditions d'Etablissement, d'Entretien et d'Exploitation des Embranchements Particuliers à la S.N.C.F.

Les dépenses relatives à la construction et à l'entretien de leur sous-embranchement seront entièrement à leur charge, y compris les dépenses d'installation de l'aiguille sur la voie principale de desserte, à l'amorce de l'embranchement.

Celles relatives à la construction des parties communes des sous-embranchements sur la voie mère feront l'objet d'une répartition proportionnelle, chaque acquéreur intervenant à la répartition en fonction de la longueur des parties communes utilisées par lui.

Article 37 - INCENDIE

Les ressources en eau nécessaires pour l'extinction des incendies, notamment par des dispositifs automatiques, doivent être prévues par les industriels.

Les études concernant les réserves en eau, les emplacements des poteaux d'incendie à l'intérieur de chaque lot, doivent être faites en plein accord avec les Services de Protection contre l'Incendie.

Article 38 - NUISANCES - POLLUTIONS

En raison de la situation du Parc d'Activités, à proximité d'urbanisations existantes, la protection contre les pollutions et nuisances, sera assurée par tout dispositif adéquat conformément à la réglementation en vigueur.

Les projets d'installations présentant des risques particuliers de pollution ou de nuisances devront être soumis avant exécution à l'agrément des services compétents.

Au cas où l'intervention d'un organisme spécialisé serait imposée par ces services, les frais de cette intervention seraient à la charge de l'acquéreur.

1) Pollution atmosphérique

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations est obligatoire.

Les rejets atmosphériques seront traités en utilisant toutes techniques évoluées d'épuration physique et chimique.

2) Déchets

Chaque acquéreur devra prendre toutes dispositions pour traiter les déchets sur place ou faire procéder à leur enlèvement.

En cas de traitement sur place, le procédé envisagé devra être soumis à l'accord de l'aménageur, préalablement à la demande d'autorisation administrative imposée par la législation et la réglementation concernant la protection de l'environnement.

3) Feux de brûlage de déchets et autres produits sont interdits

Après clôture de la Z.A.C., l'Association Foncière Urbaine se substituera à l'AFTRP dans l'application du présent article.

Article 39 - CONTROLE DES REALISATIONS - PLANS DE RECOLEMENT

L'acquéreur s'engage à présenter au visa de l'A.F.T.R.P. l'attestation d'achèvement des travaux prévus.

L'A.F.T.R.P. aura accès aux plans et documents techniques de toute nature qu'il lui sera nécessaire de consulter pour vérifier que les différentes clauses, tant du présent cahier des charges, que de l'ensemble des conventions, contrats ou autorisations administratives sont respectées.

Il aura également accès au chantier et aura toute facilité pour procéder aux relevés statistiques et topographiques qu'il estimera nécessaires.

L'acquéreur communiquera à l'A.F.T.R.P. les plans de recollement des travaux d'aménagement qu'il aura fait réaliser.

Après clôture de la Z.A.C., l'Association Foncière Urbaine se substituera à l'AFTRP dans l'application du présent article.

Article 40 - SERVITUDES

L'acquéreur s'engage à :

- supporter, sans indemnité, toutes les servitudes de passage sur son terrain, des canalisations nécessaires à l'équipement général du Parc d'Activités et à en supporter toute la gêne susceptible d'en résulter ultérieurement.

- souffrir l'apposition, dans l'intérêt général, sur ses clôtures ou immeubles, de plaques ou de panneaux de signalisation prescrits par l'Administration ou l'A.F.T.R.P. suivant le modèle fixé par ces derniers. Aucune indemnité ne lui sera due à ce titre.

- l'acquéreur ne pourra s'opposer à l'installation, au long ou devant les terrains cédés, de tout mobilier urbain et de toute installation d'intérêt général.

L'acquéreur et ses ayants-droit seront tenus d'accorder gratuitement sur les terrains cédés, les servitudes de vue, de prospect et toutes autres nécessaires à la réalisation de bâtiments dont la construction serait autorisée sur les terrains voisins, dans le cadre du règlement d'urbanisme. De même, il devra éventuellement accorder gratuitement sur les terrains cédés dans les îlots B et C, une servitude pour permettre à son voisin d'installer le becquet de son embranchement ferré.

D'une manière générale, l'acquéreur supportera sans indemnité, l'existence de toutes servitudes d'origine légale ou réglementaire actuelles ou futures grevant, ou susceptibles de grever, le ou les lots dont il sera propriétaire.

Article 41 - ASSURANCE

L'acquéreur souscrira, dès le transfert de propriété à son profit, ou dès le transfert de jouissance, s'il est antérieur, toutes assurances couvrant les risques inhérents à sa qualité de propriétaire et d'occupant, notamment en matière de responsabilité civile et de recours des voisins ou de tiers.

En outre, dès le début des travaux de construction sur son terrain, il garantira les risques inhérents à sa qualité de maître d'ouvrage et de propriétaire de bâtiments et particulièrement ceux d'incendie, d'explosions, dégâts des eaux, effondrements.

Ces assurances devront permettre la prise en charge par la Compagnie, outre le coût de la remise en état ou de la reconstruction à l'identique, celui de démolition et de déblaiement des vestiges.

Article 42 - PROHIBITION DE CERTAINES ACTIVITES

L'acquéreur ne pourra :

- a) construire des ouvrages à usage d'exposition et organiser des expositions sur des surfaces supérieures à 1.000 m²,
- b) organiser des réunions, colloques et conférences pour plus de 200 personnes en une ou plusieurs salles,
- c) tenir et organiser des expositions, des réunions, colloques et conférences portant sur des thèmes liés aux expositions se tenant à l'intérieur du Parc implanté dans le secteur P.E.X. de la Z.A.C., pendant la durée desdites expositions et une semaine avant et une semaine après celles-ci.

Ces stipulations ne visent pas les expositions, réunions, colloques et conférences organisés par une entreprise ou plusieurs entreprises du même groupe dans ses propres locaux pour son personnel ou sa clientèle.

Il pourra être dérogé aux dispositions des alinéas a, b, et c ci-dessus avec l'accord de la société de gestion du Parc.

D'autre part, la surface de plancher totale des ouvrages à usage d'exposition visés à l'alinéa a) ci-dessus, ne pourra dépasser 3.000 m², dans un périmètre de 500 m autour de la gare.

Dans le même périmètre, la capacité globale de restauration est limitée à 200 couverts, exception faite des restaurants d'hôtels qui pourront avoir une capacité en rapport direct avec leur capacité d'hébergement.

Cette dernière disposition n'est pas applicable aux restaurants réservés au personnel des entreprises implantées dans la Z.A.C.

TITRE III - GESTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

ET DES SERVICES COMMUNS

Article 43 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des ouvrages, espaces et installations réalisés par l'A.F.T.R.P. ou à son initiative dans les conditions prévues aux articles 11 et 16 du présent cahier des charges.

Les ouvrages de viabilité primaire sont la propriété des collectivités publiques ou de leurs concessionnaires pour le compte desquels l'A.F.T.R.P. les réalisera. La collectivité propriétaire ou la société concessionnaire prend en charge l'entretien des ouvrages à compter de la date à laquelle ceux-ci leur sont remis par l'A.F.T.R.P.

La propriété des autres ouvrages et des espaces communs sera transférée par l'A.F.T.R.P. après leur achèvement à une Association Foncière Urbaine régie par les articles L. 322 du Code de l'Urbanisme et par la loi du 21 juin 1865. Ce transfert pourra également intervenir en cours de réalisation des équipements, l'A.F.T.R.P. conservant l'obligation de les achever à ses frais.

Article 44 - GESTION DES SERVICES COMMUNS

L'A.F.T.R.P. provoquera la création des associations et sociétés qui seront chargées de créer, de gérer ou de développer les services communs de toute nature ayant pour objet de satisfaire les besoins des entreprises implantées dans le Parc d'Activités et d'améliorer les conditions de vie de leur personnel.

L'adhésion ou la participation de l'acquéreur à ces associations ou sociétés à un caractère facultatif, sauf exception stipulée dans l'acte de cession.

Article 45 - REGLES CONCERNANT L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

1) Création

L'Association Foncière Urbaine visée à l'article 43 sera constituée dès la vente du premier lot entre l'A.F.T.R.P. et le premier acquéreur.

2) Composition

Elle groupera l'ensemble des propriétaires de lots compris dans le périmètre de la ZONE d'Aménagement Concerté défini par l'arrêté ministériel du 15 septembre 1971 et les textes subséquents.

L'A.F.T.R.P. est membre de l'Association au titre des terrains dont elle est propriétaire à l'intérieur de ce périmètre et qu'elle n'a pas encore commercialisés.

L'adhésion à l'Association a un caractère obligatoire. Elle résultera :

- pour l'A.F.T.R.P., de l'établissement des statuts de l'Association,
- pour tout acquéreur, des actes de mutation à titre onéreux ou gratuit ayant pour objet l'acquisition d'un lot.

3) Objet

L'Association Foncière Urbaine a la charge de l'entretien et de la gestion, de la réfection, du remplacement, de la reconstruction des ouvrages collectifs, espaces et installations dont elle est propriétaire.

4) Assemblée générale et administration de l'Association

Les statuts de l'Association définissent la composition et les attributions de l'assemblée générale, de ses membres, ainsi que les pouvoirs des organes de direction et les conditions de leur désignation.

5) Répartition des dépenses

Seront supportées, par tous les membres de l'Association, pour les charges les concernant, sauf exception, ou par ceux des membres concernés dans le cas de charges spéciales, toutes les dépenses engagées pour la réalisation de son objet.

Les modalités de répartition des dépenses entre les membres de l'Association afférentes à chaque ouvrage ou catégorie d'ouvrage, font l'objet d'un règlement annexé aux statuts de l'Association.

Article 46 - ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES (PARIS-NORD II - ENTREPRISES)

Chaque acquéreur sera membre de plein droit par le seul fait de son acquisition, d'une association déclarée régie par la loi du 1er juillet 1901, ayant pour objet de soutenir les intérêts communs de ses membres ainsi que de contrôler l'application du présent cahier des charges et notamment le respect des obligations incombant aux acquéreurs et à leurs ayants-cause.

Elle veillera particulièrement à l'exécution des stipulations des articles 22 et 25, relatives à la bonne tenue des lots ainsi qu'à la mise en place et au bon fonctionnement des services communs visés à l'article 44.

Elle pourra participer à la gestion de ces services qui intéresseraient ou seraient susceptibles d'intéresser l'ensemble des entreprises installées dans la Z.A.C.