



Commune de WIZERNES

Zone du Grand Chemin – Quartier d'habitation

Zone d'Aménagement Concerté

Cahier des Charges de Cession des Terrains

Approuvé par délibération n° ...du conseil communautaire du 18 décembre 2025

Préambule

Article 1 : Dispositions générales

1.1. Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Chemin a été adopté par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays de SAINT-OMER par délibération en date du 28 Septembre 2018, le dossier de réalisation, par délibération D 432-18 en date du 19 décembre 2018.

Cette Z.A.C. est située sur le territoire de la commune de WIZERNES.

Le programme de la zone à vocation d'habitat prévoit l'aménagement de 24 lots libres, ainsi que des emprises destinées à recevoir un programme d'accession / location sociale.

1.2. Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les droits et obligations de la Communauté d'Agglomération du Pays de SAINT-OMER, aménageur de la zone à vocation d'habitat, et des acquéreurs des différents lots.

Ces dispositions seront complétées et précisées en tant que de besoin par les différents actes à intervenir.

Le présent Cahier des charges revêt un caractère opposable et s'imposera non seulement aux acquéreurs initiaux, mais également à leurs héritiers, ayants droit et acquéreurs et locataires successifs. Il sera annexé obligatoirement par les soins du notaire à chaque acte de cession des terrains.

Il est divisé en trois titres :

- Le **Titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- le **Titre II** définit les droits et obligations de la Communauté d'Agglomération de SAINT-OMER, Aménageur, et ceux du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées au constructeur.
- le **Titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la Communauté d'Agglomération. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre la Communauté d'Agglomération et chaque contractant et acquéreurs successifs. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil.

Le Titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec la Communauté d'Agglomération. Chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la Communauté d'Agglomération déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

Article 2 : Division de terrains

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

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R. 315.2 du code de l'urbanisme.

Titre I

Article 3 : Objet de la cession

3.1 La cession est consentie en vue de la construction de bâtiments destinés à usage principal d'habitation et défini dans l'acte de cession.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et à celles du Titre II ci-après.

L'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du terrain, constructions et installations telles que définies dans l'acte de cession susvisé.

Tout acte de vente, de location ou de partage doit être passé sous la condition résolutoire du maintien de l'affectation. Si celle-ci n'est pas maintenue, la Communauté d'Agglomération se réserve le droit d'exiger que les immeubles lui soient rétrocédés ou vendus à une personne désignée ou agréée par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, de même qu'en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté d'Agglomération.

3.2 La cession des lots est réservée exclusivement :

- aux personnes physiques et aux personnes morales de droit privé en vue de la construction d'une habitation principale.
- aux personnes physiques et aux personnes morales de droit privé de type bailleur

Concernant les 24 lots libres, un acquéreur peut faire l'acquisition d'1 lot maximum.

Chaque lot doit contenir une habitation (avec 1 seul logement). 2 lots ne peuvent être réunis pour construire une seule habitation.

3.3 La cession des parcelles constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit commun.

Tout acquéreur prendra la parcelle cédée dans l'état où elle se trouve le jour de la cession, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour quelque motif que ce soit. Un procès-verbal de prise de possession du terrain sera réalisé contradictoirement et concomitamment à la signature de l'acte de vente.

Un acquéreur ne pourra poser différentes options sur plusieurs terrains de façon concomitante. L'option de réservation d'un terrain sera d'un mois maximum à compter de la signification de son acceptation par la CAPSO par retour de courrier.

Toute signature d'un compromis de vente donnera lieu au versement d'un acompte de 5% du prix HT de cession du terrain.

Article 4 - Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la construction projetée et autorisée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le terrain qui lui est cédé, et à associer la Communauté

d'Agglomération au fur et à mesure de l'avancement des projets et à communiquer à la Communauté d'Agglomération son projet définitif de construction, avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le constructeur devra avoir obtenu l'accord de la Communauté d'Agglomération avant de déposer son permis de construire.

2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de quatre (4) mois à dater de la signature du compromis de vente
3. Entreprendre des travaux de construction dans un délai de quatre (4) mois à compter de la délivrance du permis de construire.
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

Article 5 : Prolongation éventuelle des délais

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

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure à l'exception cependant, des retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi d'un prêt autre que privé, à condition qu'il ait fait l'objet d'une décision définitive ou d'un accord préalable notifié antérieurement à la signature de l'acte de vente du terrain considéré.

Article 6 : Sanctions à l'égard du constructeur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, la Communauté d'Agglomération pourra, selon la nature de la faute commise, et à son choix, demander des dommages et intérêts ou la résolution de la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

1) Dommages et intérêts (cas particulier)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la Communauté d'Agglomération le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un (1) mois en ce qui concerne les paragraphes 1. 2. et 3. ou dans un délai de six mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, et après nouvelle mise en demeure, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté d'Agglomération pourra demander la résolution de la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère demander une indemnité pour dommages et intérêts, devant la juridiction compétente.

2) Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Communauté d'Agglomération, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions de prix

à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer, restée sans effet, et plus généralement, en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus peut éventuellement être augmentée d'une somme au maximum égale à la plus-value apportée par les travaux régulièrement réalisés sur le terrain.

Cette somme sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'acquéreur pouvant, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal compétent sur la requête de la Communauté d'Agglomération du Pays de SAINT-OMER. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Article 7 : Vente - Location - Morcellement des terrains cédés ou loués

Par principe, les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation et construction prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains, ou si une partie de constructions a déjà été effectuée et réceptionnée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

La Communauté d'Agglomération se réserve la faculté de racheter le terrain objet de la cession, aussi, avant toute cession, le constructeur devra obligatoirement aviser la Communauté d'Agglomération au moins quatre (4) mois à l'avance, de ses intentions.

La Communauté d'Agglomération pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains non utilisés, lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté d'Agglomération de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Communauté d'Agglomération pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Article 8 : Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc..... qui seraient consentis par les acquéreurs ou leurs ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le Titre I du présent Cahier des Charges seraient susceptibles de recours en annulation devant les tribunaux compétents.

Titre II

Chapitre I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres

Article 9 : Obligations de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération exécutera conformément au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, et à être remis aux organismes concessionnaires. Les limites des prestations dues à ce titre par la Communauté d'Agglomération sont définies dans le "Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, techniques et urbaines", annexé au présent cahier des charges.

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

- à exécuter dans les douze (12) mois au maximum de la cession de chaque lot, d'une part, une voirie permettant l'accès à la parcelle vendue, et d'autre part, à s'assurer que les canalisations d'eau et d'électricité permettent une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- à exécuter tous les travaux et aménagement de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte et le bon fonctionnement des bâtiments, constatés lors de la signature d'un procès-verbal établi contradictoirement entre la Communauté d'Agglomération et l'acquéreur, à la demande de ce dernier, et sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Article 10 : Voies - Places et espaces libres

10.1. Utilisation

Jusqu'à l'achèvement complet des ouvrages, la Communauté d'Agglomération pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et des places qu'elle aura réalisées.

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

10.2. Entretien

La Communauté d'Agglomération prendra en charge l'entretien des voies et espaces libres destinés à être incorporés en domaine public. A l'issue de l'opération, les espaces publics feront l'objet d'une rétrocession à la commune.

Chapitre II - Terrains cédés

Article 11 : Architecture et urbanisme

11.1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le constructeur et la Communauté d'Agglomération s'engagent à respecter les dispositions du P.L.U.I. dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan etc....) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

En aucun cas la responsabilité de la Communauté d'Agglomération ne pourra être engagée en raison de dispositions du PLUI ou des modifications qui lui seraient apportées, quelle que soit leur date.

11.2. Dispositions architecturales

Le constructeur aura pour obligation de se référer au cahier des prescriptions architecturales, paysagères, techniques et urbaines et de soumettre pour accord à la Communauté d'Agglomération son plan de principe de traitement des espaces libres.

Article 12 : Bornage et clôtures

La Communauté d'Agglomération procédera, à ses frais, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

La Communauté d'Agglomération fournira à l'acquéreur le plan de bornage établi par le géomètre expert délimitant l'emprise du terrain à céder, et indiquant sa contenance.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la Communauté d'Agglomération ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Article 13 : Desserte des terrains cédés

La limite des prestations dues par la Communauté d'Agglomération et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans un Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, techniques et urbaines qui sera annexé à l'acte de vente. Les ouvrages à la charge de la Communauté d'Agglomération seront réalisés par celle-ci conformément aux dispositions du PLUI et du dossier de réalisation.

Article 14 : Branchements et canalisations

La répartition des charges liées à la mise en place des réseaux et des branchements est précisée dans le cahier des prescriptions architecturales, paysagères, techniques et urbaines annexé au présent cahier des charges.

Le constructeur fera son affaire personnelle de la mise en place des différents abonnements auprès des concessionnaires des réseaux.

Article 15 : Assainissement

Traitement des eaux usées et eaux vannes :

Cf Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, techniques et urbaines

Traitement des eaux pluviales

Cf Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, techniques et urbaines

Article 15 bis : Électricité

Article 15 bis 1

Le réseau électrique collectif sera établi en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre le bon fonctionnement des installations.

Article 15bis 2

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

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires fera l'objet d'une convention particulière entre le service distributeur et le constructeur.

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

Article 16 : Etude de sols

La Communauté d'Agglomération fournir à l'acquéreur une étude géotechnique de type G1, diligentée par elle et à ses frais, concernant le terrain objet de la cession, et ce conformément aux dispositions de la loi Elan du 23 novembre 2018 imposant au vendeur d'un terrain à bâtir permettant la réalisation de maison individuelle situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain.

Il est précisé qu'il sera réalisé :

- 1 point de sondage par lot libre
- 2 points de sondage pour les lots destinés à l'habitat social

Toute autre étude ou sondage de sol nécessaire dans le cadre de l'élaboration de son projet de construction reste du ressort et à la charge de l'acquéreur.

Article 17 : Établissement des projets - Coordination des travaux

Étude des projets d'utilisation des lots cédés :

A mesure que la Z.A.C. se réalisera, la Communauté d'Agglomération préparera les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les îlots ou lots cédés.

La Communauté d'Agglomération s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Le constructeur devra communiquer à la Communauté d'Agglomération, une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour qu'elle puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique. La Communauté d'Agglomération pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

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

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

Article 18 : Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur

18.1 A l'intérieur du périmètre de la Z.A.C., les entrepreneurs du constructeur 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. L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de sa construction et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les contrats. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la Communauté d'Agglomération, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

18.2 A l'extérieur du périmètre de la Z.A.C., les entrepreneurs du constructeur seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. Le constructeur est tenu solidairement responsable des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs. Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Cette clause s'applique pour les dégâts constatés à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone (18.1 et 18.2).

18.3 L'acquéreur sera responsable des troubles de jouissance ou dégâts occasionnés par lui-même ou par les entreprises travaillant pour son compte dans le cadre de son projet de construction.

Il s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger la voirie et ses

dépendances publics.

18.4 Il ne pourra être fait de dépôts de terre ou matériaux nécessaires aux constructions en dehors de la parcelle cédée et soumise aux travaux.
Tout dépôt sur les espaces publics est interdit.

PROJET

Titre III

Article 19 : Entretien des espaces libres

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

L'entretien des espaces communs, destinés être à repris en domaine public sera à la charge de la Communauté d'Agglomération

Article 20 : Tenue générale

Il ne pourra être établi, ni sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon respect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers.

Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire. Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain.

Article 21 : Assurances

L'acquéreur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable les contrats de nature à garantir :

- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile du fait de ses activités ou de tout risque dont il aurait à répondre vis-à-vis des tiers ;
- Les risques de pollution et toute atteinte à l'environnement ;
- L'immeuble à édifier, meubles et matériels contre les risques d'incendie, explosion risques spéciaux et dégâts des eaux

Article 22 : Modifications

Les dispositions contenues dans le titre III du présent CCCT, pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

Article 23 : Litige – Subrogation

Les dispositions contenues dans le titre III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T.) feront loi tant entre la Communauté d'Agglomération et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La Communauté d'Agglomération subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans

tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

PROJET

PROJET