



RECUEIL

DES

ACTES ADMINISTRATIFS

DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE
DE
L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT

N° Spécial

08 Juillet 2020

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° Spécial DRIEA du 08 Juillet 2020

SOMMAIRE

| Cahier des charges | Date | DIRECTION REGIONALE ET INTER-DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT | Page |
|---------------------------|-------------|---|-------------|
| | | Mention d'approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du lot CG2 concernant le secteur Garenne de la ZAC des Groues - NANTERRE | 3 |
| ANNEXE | | Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC des Groues – secteur Garenne | 4 |

DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT

Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du lot CG2 concernant le secteur Garenne de la ZAC des Groues à Nanterre a été approuvé par le directeur de l'unité départementale des Hauts-de-Seine de la DRIEA. Mention de cette approbation sera affichée pendant un mois au siège de l'établissement public local Paris la Défense. Le CCCT sera consultable pendant un mois dans ces mêmes lieux.



**CADRE DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN
(C.C.C.T.)**

ZAC DES GROUES

Secteur Garenne

Établi dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée : ZAC DES GROUES
en vue de la réalisation du lot CG2 du Secteur Garenne.

VERSION DU 16 AVRIL 2020

Sommaire

| | |
|--|----------|
| 1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES | 1 |
| A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques | 1 |
| B - Organisation du C.C.C.T. | 1 |
| C - Cadre juridique et objet du C.C.C.T. | 2 |
| D - Durée du C.C.C.T. | 3 |
| E - Expiration ou transfert de la Z.A.C. | 3 |
| F - Division des terrains de la Z.A.C. | 4 |
| | |
| 2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE | 5 |
| ARTICLE 1 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION | 5 |
| ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES À RÉALISER | 5 |
| ARTICLE 3 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS | 5 |
| ARTICLE 4 – RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS | 5 |
| ARTICLE 5 – VENTE, LOCATION, PARTAGE DE L'UNITE FONCIERE | 5 |
| 5.1 Principe | 5 |
| 5.2 Vente | 6 |
| 5.3 Location | 6 |
| 5.4 Commerces, services et activités non tertiaires | 6 |
| 5.5 Stationnement | 6 |
| 5.6 Bureaux | 6 |
| ARTICLE 6 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux | 6 |
| | |
| 3. TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T. | 7 |
| A. Obligations de l'aménageur | 7 |
| ARTICLE 7 – Rôle de l'aménageur | 7 |
| ARTICLE 8 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des voies, places et espaces libres publics | 7 |
| Paris La Défense · Cœur Défense Tour B 110, esplanade du Général-de-Gaulle · 92932 Paris La Défense Cedex France | |
| T +33 (0)1 46 93 19 00 · Siret 833 718 794 00013 · Siren 833 718 794 · NAF 4110C · parisladefense.com | 2 |

| | |
|--|-----------|
| 8.1 Utilisation | 7 |
| 8.2 Entretien | 7 |
| ARTICLE 9 - Délimitation de l'Unité Foncière | 7 |
| ARTICLE 10 - Desserte de l'Unité Foncière | 7 |
| ARTICLE 11 - Modalités d'exécution de la desserte de l'Unité Foncière | 8 |
| 11.1 Phasage prévisionnel | 8 |
| 9.2 Desserte en voirie | 8 |
| ARTICLE 12 - Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'aménageur | 8 |
| B - Obligations du bénéficiaire | 9 |
| ARTICLE 11 - Respect des documents applicables | 9 |
| ARTICLE 14 - Servitudes | 9 |
| ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales | 9 |
| 15.1 Respect de l'unité architecturale | 9 |
| 15.2 Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages | 11 |
| 15.3 Prescriptions techniques particulières | 11 |
| ARTICLE 16 – Travaux à réaliser par le BENEFICIAIRE | 11 |
| 16.1 Définition des travaux incombant au BENEFICIAIRE | 11 |
| 16.2 Conditions d'exécution des travaux incombant au BENEFICIAIRE | 11 |
| ARTICLE 17 – Organisation des chantiers | 12 |
| ARTICLE 18 – Coordination avec l'aménageur | 13 |
| 18.1 Dossier VRD | 13 |
| 18.2 Modification du dossier VRD et autres documents | 14 |
| 18.3 Documents de récolement | 14 |
| ARTICLE 19 - Sanctions à l'égard du bénéficiaire | 14 |
| | |
| 4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES | 16 |
| | |
| Article 20 - Référé préventif | 16 |
| | |
| Article 21 – Modification du cahier des charges | 16 |
| | |
| Article 22 – Règlement des différends | 16 |
| | |
| Article 23 – Assurances | 16 |
| | |
| Liste des annexes | 17 |



1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES

A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains et de droits immobiliers indifféremment sous les vocables « C.C.C.T. » ou « Cahier des Charges ».

On désignera sous le vocable « **BÉNÉFICIAIRE** », tout assujéti au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, sous-acquéreur, constructeur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, constructeur, concessionnaire d'usage, ayant droit ou ayant cause, etc.

On désignera indifféremment sous le vocable « **PARIS LA DÉFENSE** » ou « **AMENAGEUR** », l'établissement public local Paris La Défense chargé de l'aménagement conformément aux dispositions de l'article L 321-1 du Code de l'Urbanisme, de la **Z.A.C. des Groues** ou toute personne morale de droit public ou privé qui lui serait substituée pour la réalisation de la zone.

On désignera sous le vocable « **Z.A.C.** », la **Z.A.C. des Groues**.

On désignera sous le vocable « **Terrain** », « **lot** », « **ilot** », « **Unité foncière** » ou « **assiette foncière** » indifféremment les terrains et, le cas échéant, les volumes cédés, loués, concédés, ou conservés par leur propriétaire, bâtis ou non, destinés à un projet de construction, d'extension ou de restructuration, autorisé par le présent Cahier des charges.

Enfin, on désignera sous le vocable « **acte de vente** » ou « **cession** », les actes conclus entre le **BENEFICIAIRE** et ses acquéreurs transférant la propriété des **Terrains** et objet du présent C.C.C.T., que ce soit une **vente**, un **apport**, un **partage**, une **donation** etc., ou la **jouissance temporaire** de l'un desdits biens, tel que « **locations** », « **baux** », « **baux à construction** », « **baux emphytéotiques** », « **concessions d'usage** » etc.

B - Organisation du C.C.C.T.

Le présent Cahier des Charges est divisé en quatre titres :

Le **Titre Préliminaire** comprend des dispositions générales relatives au C.C.C.T. lui-même, telles que : la désignation des intervenants, le fondement juridique du C.C.C.T., son objet, sa durée, et son organisation.

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.

Le **Titre II** définit les droits et obligations respectifs de l'**AMENAGEUR** et du **BENEFICIAIRE** pendant la seule durée de réalisation de la Z.A.C. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques imposées au constructeur.

Le Titre III fixe des dispositions diverses, concernant notamment les modifications du Cahier des Charges et le règlement des différends.

C - Cadre juridique et objet du C.C.C.T.

DELIMITATION GEOGRAPHIQUE DU C.C.C.T.

Le présent Cahier des Charges porte sur le lot CG2 du secteur Garenne de la Z.A.C. des Groues à Nanterre, ayant pour assiette foncière la/les parcelle(s) cadastrée(s) Section AH, n° 551, sise 66 avenue François Arago et 11 rue de Lens, à Nanterre.

Fondements juridiques des dispositions du C.C.C.T.

Dispositions relevant de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme

L'AMENAGEUR a établi ce Cahier des Charges en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté font l'objet d'un Cahier des Charges qui indique le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le Cahier des Charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (...).

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone (...). »

Dispositions relevant des articles L 411-1 et suivants du Code de l'expropriation

En application des articles L. 411-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles expropriés en vue d'opérations dans les zones d'aménagement concerté prévues à l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public sous condition que ces personnes utilisent les Terrains cédés aux fins prescrites par le Cahier des Charges incluant les clauses types prévues dans les annexes 1 à 5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans sa rédaction postérieure à l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2015.

Que les Terrains, aient ou non été acquis par l'AMENAGEUR dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le présent Cahier des Charges reprend les dispositions des annexes précitées.

Caractère obligatoire des dispositions du C.C.C.T.

- **L'opposabilité des dispositions du C.C.C.T.**

Conformément aux dispositions ci-dessus, le présent C.C.C.T., approuvé par le Préfet, sera inséré ou annexé intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif de l'Unité foncière, qu'il s'agisse, soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives pendant toute la durée de réalisation de la Z.A.C.

- **Documents obligatoires pris pour l'application du C.C.C.T.**

Les documents suivants ont été élaborés par l'**AMENAGEUR** en application du présent **C.C.C.T.** et s'imposent au **BENEFICIAIRE** pour l'élaboration et la réalisation de son projet immobilier:

- Le **cahier de limite de prestations techniques (C.L.P.T)** (annexe n°1) qui détaille les limites de prestations entre le **BENEFICIAIRE** et l'**AMENAGEUR**.
- Le **Guide de Conception Architecturale** (annexe n°2), qui définit les principaux marqueurs de la qualité architecturale attendue des opérations immobilières dans les Groupes, et les principes devant prévaloir pour l'élaboration des partis architecturaux.
- Le **cahier de prescriptions environnementales et de développement durable** également dénommé **C.P.E.D.D** (annexe n°3). Ce cahier impose au **BÉNÉFICIAIRE** le niveau de performance environnementale à respecter pour l'élaboration et la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER**, et détaille ses obligations en matière de communication avant et pendant le chantier.
- La **Charte Communication Chantier** (annexe n°4), qui détaille techniquement les attendus en matière de production de supports de communication.
- Le **Guide d'usage du logotype** (annexe n°5), qui détaille techniquement l'incorporation du logotype de Paris La Défense aux supports de communication.
- La **Charte Graphique DAO** (annexe n°6), qui précise les règles techniques nécessaires à respecter par le **BENEFICIAIRE** dans la transmission à l'**AMENAGEUR** des dessins assistés par ordinateur (DAO) de la ZAC des Groupes.

D - Durée du C.C.C.T.

Conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent **Cahier des Charges** sont imposées au **BENEFICIAIRE** pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC. Elles cesseront de lui être opposables à la suppression de la zone, exceptées les servitudes de toute nature, qu'elles soient légales, conventionnelles, etc., grevant l'**unité foncière**, qui resteront applicables, selon leur nature, indépendamment du présent **Cahier des Charges**.

E - Expiration ou transfert de la Z.A.C.

La zone d'aménagement concertée est réalisée en régie directe par **PARIS LA DEFENSE**, ce dernier étant à l'initiative de la création de cette zone d'aménagement concertée. Il n'est donc pas titulaire d'une concession d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme.

Néanmoins, si **PARIS LA DEFENSE** devait conclure une telle concession d'aménagement avec un aménageur, ce dernier serait substitué de plein droit à **PARIS LA DEFENSE** dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent **Cahier des Charges**, sans que le **BÉNÉFICIAIRE** ait le droit de s'y opposer. A l'expiration de cette concession pour quelque raison que ce soit, l'**AMENAGEUR** serait substitué de plein droit à cet aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent **Cahier des Charges**, sans que le **BÉNÉFICIAIRE** ait le droit de s'y opposer. Il en irait de même en cas de transfert de ladite convention à une autre personne morale de droit public ou privée chargée de l'aménagement.

F - Division des terrains de la Z.A.C.

Lorsque des terrains sont divisés par l'**AMENAGEUR** de la Z.A.C., c'est-à-dire lorsque l'**AMENAGEUR** cède lui-même des terrains, ces divisions ne constituent pas de lotissement au sens du Code de l'Urbanisme.

Pour toute autre division de terrain, les règles en matière de lotissement s'appliqueront, sauf exceptions prévues au Code de l'Urbanisme.

2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Dans le cas du présent projet le programme de construction est constitué de :

- 5357 m² SDP déjà existantes à usage principal de bureaux
- 1880 m² SDP déjà existantes à usage principal d'activités
- 500 m² SDP nouvelles à usage principal de bureaux

Ce programme se répartit sur une unité foncière dont les m² construits font l'objet d'une convention de participation car localisés sur une emprise appartenant déjà à l'ACQUEREUR et non acquise au préalable auprès de l'aménageur ;

Les conditions définies au présent C.C.C.T s'appliquent à l'ensemble du programme de construction.

Il est rappelé que tous les travaux et constructions entrepris par le Bénéficiaire devront être conformes au PLU en vigueur lors de l'obtention du permis de construire correspondant ainsi qu'aux prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes.

ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES À RÉALISER

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à transmettre à l'AMENAGEUR, concomitamment au dépôt du PC, un programme échelonné prévisionnel de réalisation, tel que défini à l'article 16.2.c ci-dessous.

ARTICLE 3 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Sans objet

ARTICLE 4 – RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS

Sans objet

ARTICLE 5 – VENTE, LOCATION, PARTAGE DE L'UNITE FONCIERE

5.1 Principe

Les actes de vente, de partage, ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par le BÉNÉFICIAIRE ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées au présent C.C.C.T. seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de CINQ (5) ANS, à compter de l'obtention du permis de construire définitif, par l'AMENAGEUR ou, à défaut, par le Préfet du Département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Le notaire mandaté par le **BENEFICIAIRE** ou celui de la partie la plus diligente dans tout acte de vente, de partage, ou de concession d'usage, etc., de l'**Unité foncière**, qu'il s'agisse, soit d'une première cession, soit de cessions successives pendant toute la durée de réalisation de la **Z.A.C.**, s'oblige à transmettre à l'**AMENAGEUR** une certification sur l'honneur que le présent Cahier des Charges et ses annexes ont été annexées au dit acte.

5.2 Vente

Sans objet

5.3 Location

Sans objet

5.4 Commerces, services et activités non tertiaires

Sans objet

5.5 Stationnement

Sans objet

5.6 Bureaux

Sans objet

ARTICLE 6 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux

Après achèvement des travaux, le **BÉNÉFICIAIRE** sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment, telle que définie à l'article 1 du **C.C.C.T.**, sans en avoir avisé l'**AMENAGEUR** au moins **DEUX (2) MOIS** à l'avance, et ceci pendant toute la durée de la **Z.A.C.**

3. TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.

A. Obligations de l'aménageur

ARTICLE 7 – Rôle de l'aménageur

L'AMENAGEUR exécutera, conformément au **Plan Local d'Urbanisme**, au **Dossier de Réalisation** et au **Programme des Équipements Publics de la Z.A.C. des Groves**, le cas échéant modifiés, tous les ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement des espaces publics destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

ARTICLE 8 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des voies, places et espaces libres publics

8.1 Utilisation

Sans objet

8.2 Entretien

Il est précisé que, conformément aux dispositions du **Cahier des Prescriptions de Chantier à Faibles Nuisances**, ci-après CPGCFN, et dans le cadre de la réalisation de son projet, le **BENEFICIAIRE** a une obligation de maintien en état de propreté des voies ouvertes à la circulation aux abords de son chantier.

ARTICLE 9 - Délimitation de l'Unité Foncière

Le **BENEFICIAIRE** procédera, à ses frais et charge, à la réalisation d'un Plan de Délimitation et de bornage, et conviera l'ensemble des riverains pour la fixation des limites.

ARTICLE 10 - Desserte de l'Unité Foncière

Le **BENEFICIAIRE** prendra à sa charge l'ensemble des travaux et des financements de desserte du Programme de Construction, sans intervention de l'AMENAGEUR. Cela concerne par exemple le raccordement aux réseaux, à la voirie existante, etc.

Plus spécifiquement pour les raccordements à l'électricité, le **BENEFICIAIRE** prendra à sa charge l'ensemble des frais afférents à ces raccordements que pourront demander les concessionnaires.

Le Programme de Construction s'insère dans un projet global prévoyant la transformation d'un réseau d'assainissement public unitaire en un réseau d'eaux usées et un maillage de noues pour les eaux pluviales, avec une gestion en infiltration locale pour les eaux pluviales du domaine public. Le **BENEFICIAIRE** s'engage d'ores et déjà à prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires pour permettre à terme le zéro rejet de ses eaux pluviales dans le futur réseau public de la rue de Lens.

Le **BENEFICIAIRE** soumettra à l'**AMENAGEUR** pour approbation les éléments techniques relatifs à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et aux futurs raccordements des eaux usées, et à titre dérogatoire des éventuelles eaux pluviales, intégrant à la fois la phase transitoire de ce rejet, et celle définitive de rejet des eaux pluviales dans le réseau de la rue de Lens (fil d'eau, implantation, cotes, cheminement de l'eau et des réseaux à l'intérieur de l'unité foncière...). Ces éléments devront être transmis au moment du dépôt du permis de construire puis lors de l'obtention du permis définitif.

Lors du raccordement définitif du réseau d'évacuation des eaux pluviales, toutes les interventions devant être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière seront mises en œuvre par le **BENEFICIAIRE**. Celles devant être réalisées sur les espaces publics seront mises en œuvre par l'**AMENAGEUR**.

Lors des raccordements, le **BENEFICIAIRE** s'engage à réaliser ses demandes de raccordement auprès de POLD-service Assainissement Nanterre, et à réaliser avec elle un constat de conformité de ses raccordements.

ARTICLE 11 - Modalités d'exécution de la desserte de l'Unité Foncière

11.1 Phasage prévisionnel

A l'avancement de ses études et ses travaux, et avant toute demande d'arrêté de voirie ou de montage de grue aux collectivités concernées, le **BENEFICIAIRE** s'engage à communiquer à l'**AMENAGEUR** son projet de Plan d'Installation de Chantier (PIC), afin que celui-ci puisse faire remonter des prescriptions et des alertes au **BENEFICIAIRE**. Ces prescriptions et alertes devront être prises en compte pour faciliter l'insertion du chantier dans son environnement.

Ce Plan d'Installation de Chantier (PIC) devra comprendre notamment la localisation des clôtures, accès, base-vie, grues, zones de stockage, bennes et raccordements réseaux.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire des demandes d'autorisations de grues auprès des gestionnaires de voirie concernés.

9.2 Desserte en voirie

L'accès direct à l'unité foncière se fera par des espaces publics existants, sur lesquels aucune intervention n'est prévue par l'**AMENAGEUR** dans le calendrier de réalisation du Programme de Construction.

ARTICLE 12 - Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'aménageur

Sans objet

B - Obligations du bénéficiaire

ARTICLE 11 - Respect des documents applicables

Le PLU définit de manière réglementaire les grandes lignes de l'organisation urbaine recherchée. Le dossier de réalisation de la Z.A.C présente les aménagements prévus sur le secteur.

Le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage à respecter l'ensemble de ces documents, tant pour l'élaboration de son projet que pour sa réalisation. En cas de contradiction entre ces documents, les dispositions du PLU s'appliqueront.

ARTICLE 14 - Servitudes

L'**ACQUEREUR** ne pourra s'opposer à l'apposition, dans l'intérêt général, de plaques de voirie de signalisation, candélabres et autres, à la demande de la Ville ou de l'**AMENAGEUR**, conformément aux dispositions des règlements en vigueur, sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être due à ce titre.

ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales

15.1 Respect de l'unité architecturale

Le **BÉNÉFICIAIRE** édifiant des bâtiments dans une opération qui vise à la création d'un ensemble architectural coordonné, il doit établir son projet en liaison étroite avec l'**AMENAGEUR**.

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra donc respecter et faire respecter, par ses maîtres d'œuvre, les prescriptions de l'**AMENAGEUR** relevant de ses prérogatives (avis pré-PC et PC) dont il accepte l'intervention. Afin d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble de l'opération, l'**AMENAGEUR** devra donner son accord sur la disposition des constructions prévues par le maître d'œuvre, sur le traitement et les couleurs de leurs façades, et plus généralement sur ce qui concerne l'aspect des bâtiments, ainsi que sur les aménagements extérieurs. Le **BÉNÉFICIAIRE** et ses maîtres d'œuvre, devront donc se mettre en rapport avec l'**AMENAGEUR** dès les premières études, afin de mener à bien leur projet dans les meilleures conditions. La responsabilité de l'**AMENAGEUR** ne sera en aucun cas engagée du fait du présent article.

- **Soumission préalable des autorisations de construire et/ou de démolir et leur(s) modificatif(s)**

Tout dossier d'autorisation de construire ou de démolir (en ce compris les demandes modificatives) déposé par le **BÉNÉFICIAIRE** pour la réalisation ou dans le cadre de l'exécution de son **PROJET IMMOBILIER** sera soumis préalablement à l'**AMENAGEUR** pour avis de dépôt officiel en mairie.

Le **BÉNÉFICIAIRE** communiquera à l'**AMENAGEUR** les pièces du dossier de la demande d'autorisation de construire et /ou de démolir au fur et à mesure de leur confection. Il remettra à l'**AMENAGEUR** un dossier final complet de la demande en un exemplaire. L'**AMENAGEUR** fera connaître au **BÉNÉFICIAIRE** son avis favorable ou défavorable, assorti ou non de réserve, sur le dossier dans un délai de **QUINZE**

JOURS ouvrés de la date de remise. Passé ce délai et faute de réponse de l'**AMENAGEUR**, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.

Cet avis, sera donné notamment au regard des prescriptions du P.L.U., du Guide de Conception Architectural et du Cahier des Limites de Prescriptions Techniques.

En conséquence, cet avis ne peut être assimilé à une autorisation de dépôt de l'autorisation de construire ou de démolir d'une part, à une instruction préalable de cette dernière d'autre part, et, enfin, ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de l'**AMENAGEUR**.

Pour rendre son avis, l'**AMENAGEUR** pourra se faire communiquer par le **BÉNÉFICIAIRE** tous plans et documents de détail nécessaire.

Toute modification ultérieure devra préalablement recevoir l'accord de l'**AMENAGEUR**.

- **Dépôt des dossiers d'autorisation de construire ou démolir**

Une fois l'avis de l'**AMENAGEUR** délivré, le **BÉNÉFICIAIRE** pourra déposer son dossier en mairie après avoir, le cas échéant, modifié son dossier pour tenir compte des observations émises par l'**AMENAGEUR**.

Une réunion préalable sera organisée par l'**AMENAGEUR** afin de présenter le projet du **BÉNÉFICIAIRE** au Maire et aux services de la Ville.

Le **BÉNÉFICIAIRE** fera son affaire du dépôt d'un nombre suffisant d'exemplaires du dossier, et réservera deux copies du dossier définitif à l'**AMENAGEUR** qu'il lui adressera sous **15 Jours**, à compter du dépôt en mairie, accompagné d'un CD ou clé USB comprenant les fichiers en version Autocad 2007 ® ou version inférieure et PDF pour les documents graphiques, et PDF pour les pièces écrites du dossier. L'**AMENAGEUR** transmettra à la Ville son avis sur le dossier déposé.

Une procédure identique à celle décrite ci-avant, sera mise en œuvre dans l'hypothèse d'un permis de construire modificatif.

- **Instruction des autorisations de construire ou de démolir**

Le **BÉNÉFICIAIRE** tiendra informé l'**AMENAGEUR** de l'instruction de son dossier.

- **Visite des lieux et suivi du chantier**

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra fixer un rendez-vous en accord avec l'**AMENAGEUR** et la Ville afin de faire valider les choix de matériaux et de couleurs de façade par des échantillons, réalisés in situ ou à proximité du chantier. Ce rendez-vous devra se tenir au plus tard à l'achèvement de la dalle plancher haut du RDC afin de permettre la prise en compte des remarques éventuelles de la Ville et de l'**AMENAGEUR**. Les échantillons devront être assemblés sous forme de prototype à l'échelle 1 :1 afin de matérialiser le plus fidèlement possible les façades résultant du permis de construire en vigueur.

Afin de permettre à l'**AMENAGEUR** de vérifier le respect, par le **BÉNÉFICIAIRE**, des prescriptions architecturales et urbanistiques, ce dernier s'engage à faciliter, sur son terrain, et tout au long du chantier, toutes visites du personnel de l'**AMENAGEUR** ou de personnes mandatées par lui, sous réserve d'un préavis de 48 heures.

15.2 Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages si le **BÉNÉFICIAIRE** décide de reconstruire à l'identique, il en informera l'**AMENAGEUR**. Dans le cas inverse, il soumettra son projet à l'autorisation préalable de l'**AMENAGEUR**.

Le propriétaire désireux de reconstruire totalement ou partiellement fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives indispensables, de l'acquisition de tous droits immobiliers, ainsi que de l'obtention de toutes servitudes supplémentaires qui lui seraient nécessaires.

15.3 Prescriptions techniques particulières

Pour le dimensionnement du gros œuvre des murs périphériques de ses constructions, le **BÉNÉFICIAIRE** doit prévoir la reprise des poussées des terres de structure des espaces publics.

ARTICLE 16 – Travaux à réaliser par le BENEFCIAIRE

16.1 Définition des travaux incombant au BENEFCIAIRE

Le **BÉNÉFICIAIRE** a en charge la réalisation du programme de construction défini à l'article 1 ainsi que de sa desserte et son raccordement aux réseaux, dans les conditions précisées à l'article 10.

Le **BÉNÉFICIAIRE** a également en charge la mise en œuvre et l'entretien de tout dispositif destiné à protéger ses infrastructures des eaux d'infiltration venant des volumes publics.

Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, ainsi que tout branchement aérien, sont interdits, à l'exception de ceux temporaires rendus nécessaires par les besoins du chantier de construction du **BÉNÉFICIAIRE**. Il est précisé que ces branchements de chantier sont intégralement à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**.

16.2 Conditions d'exécution des travaux incombant au BENEFCIAIRE

a) Interface avec les infrastructures et ouvrages d'art publics

Le programme de construction du **BÉNÉFICIAIRE** est en interface forte avec les infrastructures et ouvrages d'art publics, existants ou projetés. Les contraintes générées par celles-ci sont listées, à la cession.

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra en conséquence:

- prendre dès que possible toutes les informations nécessaires auprès de l'**AMENAGEUR** et le cas échéant des futurs gestionnaires des ouvrages et espaces publics (Ville de Nanterre, Conseil Départemental 92, SNCF réseau, Société du Grand Paris, etc.) ;
- respecter dans ses études et au cours de ses travaux les plans et prescriptions établis par l'**AMENAGEUR** et le cas échéant par les gestionnaires visés ci-dessus;

- procéder aux essais (stabilité, étanchéité) qui seront demandés par l'AMENAGEUR et le cas échéant par les gestionnaires visés ci-dessus.

b) Nature du sol

Le BÉNÉFICIAIRE fait son affaire personnelle de la reconnaissance des lieux, sol et sous-sol. Sa responsabilité sera, en la matière, pleine et entière, notamment en ce qui concerne les sondages à exécuter, les fondations à prévoir, et d'une manière générale, la bonne tenue de ses bâtiments et ouvrages. Il appartient au BÉNÉFICIAIRE d'exécuter les fouilles des bâtiments de son programme, ainsi que les remblais nécessaires, et d'évacuer à la décharge les terres excédentaires et les gravais.

c) Implantation du programme de construction

Le BÉNÉFICIAIRE a la responsabilité de l'implantation de son bâtiment par rapport aux limites foncières.

A cette fin, le BÉNÉFICIAIRE fera procéder par un géomètre expert, à ses frais et charges, à un piquetage lors des phases de la construction déterminantes.

De plus, il soumettra à la validation de l'AMENAGEUR son dossier VRD précisant ses cotes de raccordement aux espaces publics, en application de l'article 18.

d) Programme échelonné prévisionnel de réalisation

Afin de permettre à l'AMENAGEUR de respecter les délais de desserte des opérations du secteur, le BÉNÉFICIAIRE devra :

- Fournir à l'AMENAGEUR, dans les conditions et délais définis à l'article 18.1 du présent C.C.C.T., un dossier VRD,
- Préciser les dates :
 - De démarrage et d'achèvement de son chantier, précisant la date d'ouverture au public des programmes et de la commission de sécurité,
 - Des raccordements et des branchements réseaux,
 - De l'exécution des travaux d'aménagement extérieurs de son unité foncière, et des clôtures.

ARTICLE 17 – Organisation des chantiers

L'organisation et la gestion de chantier sont régies par le Cahier des Prestations Générales de Chantier à Faibles Nuisances. Ce cahier comporte les prescriptions à respecter préalablement au démarrage du chantier (actions et autorisations préalables) et tout au long de sa mise en œuvre.

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage expressément et sans réserve à respecter le C.P.G.C.F.N pour la réalisation de son projet.

L'AMENAGEUR veillera à l'organisation de l'activité des chantiers dans le périmètre de la Z.A.C.

Toutes les dispositions du C.P.G.C.F.N. s'imposeront tant activement que passivement à tous les acquéreurs qui devront les répercuter intégralement à leurs maîtres d'œuvre et aux entreprises chargées de la réalisation des ouvrages.

ARTICLE 18 – Coordination avec l'aménageur

18.1 Dossier VRD

Ce dossier projet, constitué par le **BÉNÉFICIAIRE**, est transmis à l'**AMENAGEUR** dans les **trois (3) mois** suivant l'obtention du permis de construire. Il comprend les éléments ci-dessous.

a) Pour les voiries et aménagements du sol

Le dossier VRD fourni par le **BÉNÉFICIAIRE** précise les cotes finies des entrées des bâtiments, des accès et des dalles parkings (confirmation des indications mentionnées dans la demande de permis de construire).

Il est expressément précisé que le **PROJET IMMOBILIER** du **BÉNÉFICIAIRE** devra respecter les cotes de seuil existantes de l'espace public.

b) Pour l'assainissement

Il est précisé que l'assainissement public, à la date prévisionnelle de réalisation de l'opération, sera unitaire. Dans le cadre du projet de la ZAC des Groues, l'assainissement deviendra séparatif, avec une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Dans le cas où les niveaux des constructions seraient à des cotes telles que l'assainissement des eaux pluviales ne pourrait se faire gravitairement sur le réseau, à la fois durant la phase provisoire de raccordement sur réseau unitaire, puis ultérieurement sur le réseau séparatif en application des dispositions de l'article 10 « Desserte de l'unité foncière », les installations de relevage ou toutes autres mesures permettant d'assainir ces locaux, incomberaient exclusivement au **BÉNÉFICIAIRE**.

Le réseau public étant susceptible d'être en charge selon les modes de rétention et de régulation choisis, il sera prévu par le **BÉNÉFICIAIRE** un dispositif anti-refoulement aux points de raccordement.

Le dossier VRD fourni par le **BÉNÉFICIAIRE** précise :

- Les débits d'eaux pluviales et d'eaux usées des bâtiments et espaces extérieurs imperméabilisés afin que soit vérifiée leur compatibilité avec les réseaux réalisés par l'**AMENAGEUR**.
- Les notes de calcul démontrant le respect des débits de rejet maximum autorisés par le PLU pour les eaux pluviales.
- L'implantation des points de raccordement (fils d'eau) en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC.

c) Pour l'eau potable

Le dossier VRD fourni par le **BÉNÉFICIAIRE** précise :

- Les débits nécessaires à son programme.
- Les points de raccordement en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC.
- L'installation éventuelle de surpresseurs est à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**.
- La position des colonnes sèches.

d) Pour l'électricité (et le cas échéant, le gaz)

Le dossier VRD fourni par le **BÉNÉFICIAIRE** précise :

- Les puissances nécessaires à son programme.
- Les points de raccordement en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC. les plans et coupes des postes de distribution publique et privé.

Il s'engage à souscrire auprès du fournisseur la puissance demandée.

e) Pour les télécommunications

Le dossier VRD fourni par le **BÉNÉFICIAIRE** précise :

- Les besoins prévus pour chaque élément de programme ainsi que le nombre et le diamètre de fourreaux.
- L'implantation des points de raccordement en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC.

18.2 Modification du dossier VRD et autres documents

Le **BÉNÉFICIAIRE** communiquera à l'**AMENAGEUR** toute modification au dossier VRD.

18.3 Documents de récolement

Le **BÉNÉFICIAIRE** sera tenu de fournir à l'**AMENAGEUR** et le cas échéant aux futurs gestionnaires visés à l'article 16, les plans de récolement suivants, conformes à l'exécution (y compris les altimétries) :

1. Plans de tous les niveaux de l'infrastructure,
2. Plans de tous les rez-de-chaussée,
3. Plan d'un étage courant,
4. Plans des terrasses et toitures,
5. Plans des principaux aménagements de surface,
6. Plans des réseaux enterrés,
7. Plans et coupes des fondations.

Ces documents seront fournis en support informatique sous Autocad 2007 ® ou version inférieure (CD-ROM ou clé USB), et établis selon le système LAMBERT 93 et IGN 69. Ils devront respecter la charte DAO de l'**AMENAGEUR** et des futurs gestionnaires susvisés.

Ces documents sont à fournir par le **BÉNÉFICIAIRE** à l'**AMENAGEUR** au plus tard six (6) mois avant la mise en service des bâtiments.

ARTICLE 19 - Sanctions à l'égard du bénéficiaire

L'**AMENAGEUR** pourra, en cas de manquement à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, et, sauf si cette inobservation ou ce manquement avaient pour origine un non-respect, par l'**AMENAGEUR**, de l'un de ses engagements contractuels vis-à-vis du **BÉNÉFICIAIRE** :

- appliquer les pénalités prévues au **Cahier des Chantiers à Faible Nuisance**
- 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 du **BÉNÉFICIAIRE**, étant précisé que la défaillance est matérialisée par courrier AR adressé par l'**AMENAGEUR** au **BÉNÉFICIAIRE** faisant suite à mise en demeure restée sans réponse dans un délai de 30 jours ouvrés.

En cas de mauvaise implantation du bâtiment ou des ouvrages du **BÉNÉFICIAIRE**, il incombera à ce dernier de trouver, à ses frais et charges, les solutions techniques adéquates, au sein de l'unité foncière, notamment pour assurer l'accessibilité de son bâtiment et la gestion des eaux pluviales.

En cas de manquement à ses obligations résultant du présent Cahier des Charges, le **BÉNÉFICIAIRE**, après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure, se verra appliquer des pénalités à hauteur de 200 € par jour calendaire de retard.

4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 20 - Référé préventif

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra initier un référé préventif, avant tout commencement de travaux.

Dans le cadre de ce référé, le **BÉNÉFICIAIRE** et l'**AMENAGEUR** s'obligeront à participer à tout rendez-vous d'expertise organisé par l'Expert judiciaire, à y convoquer leurs propres cocontractants, et, si le besoin s'en fait sentir, à les appeler à la procédure.

Article 21 - Modification du cahier des charges

L'**AMENAGEUR** se réserve la faculté d'apporter au présent **Cahier des Charges** les modifications ou ajustements de détail nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement de la Z.A.C.

En cas d'accord du **BENEFICIAIRE**, ces modifications ou ajustements feront l'objet d'un avenant au présent **Cahier des Charges**.

Article 22 - Règlement des différends

Tout désaccord sera réglé par voie amiable, dans un premier temps, puis par voie judiciaire, si nécessaire.

Si un différend survient entre le **BÉNÉFICIAIRE** et l'**AMENAGEUR**, la partie la plus diligente expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et/ou financière qui en résultent selon lui. Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. Dans tous les cas, et notwithstanding l'existence de ce différend, les parties doivent exécuter fidèlement les dispositions relevant de la présente convention.

La partie qui a reçu le mémoire mentionné à l'alinéa ci-dessus notifie à l'autre partie sa proposition pour le règlement du différend dans un délai d'un **(1) MOIS** à compter de la date de réception du mémoire. L'absence de proposition dans ce délai équivaut à un rejet implicite de la demande.

Dans le cas où la partie qui a pris l'initiative d'exposer un différend ne s'estime pas satisfaite de la position de l'autre partie, elle doit, dans le **MOIS** de la proposition de l'autre partie ou de sa décision explicite ou implicite de rejet, saisir du différend une mission de règlement amiable composée de deux représentants de chacune des parties, le cas échéant, assistés par un conseil extérieur.

Si le désaccord ne peut ainsi être réglé, un conciliateur sera nommé par le Président du Tribunal Administratif compétent à la requête de la partie la plus diligente. Le conciliateur rendra son avis dans les délais fixés par le Président du Tribunal.

En cas d'échec de la conciliation, le différend serait alors soumis au Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Article 23 - Assurances

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra faire assurer sa responsabilité civile de propriétaire, de constructeur et le cas échéant d'exploitant. A ce titre, il remettra à l'**AMENAGEUR**, sur sa demande, une attestation d'assurance originale de moins de deux (2) mois précisant :

- les types de plafonds de garanties accordés par sa compagnie,
- que le **BÉNÉFICIAIRE** est à jour de ses cotisations ou primes d'assurances.

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra, en cas de mutation, imposer à ses acquéreurs et ayants droit successifs, l'obligation de s'assurer dans les mêmes conditions.

Enfin, il s'oblige par ailleurs à demander aux entreprises qui interviendront sur le chantier, ses abords, ainsi que les terrains qui seront mis à sa disposition, les attestations d'assurance de responsabilité civile et, le cas échéant, de dommage ouvrage.

Liste des annexes

Annexe n°1. **CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES (CLPT)**

Annexe n°2. **GUIDE DE CONCEPTION ARCHITECTURALE**

Annexe n°3. **CHARTRE CHANTIERS A FAIBLES NUISANCES (CCFN)**

Annexe n°4. **CHARTRE COMMUNICATION CHANTIER**

Annexe n°5. **GUIDE D'USAGE DU LOGOTYPE**

Annexe n°6. **CHARTRE GRAPHIQUE DAO**

Index

- Assainissement, 13
- autorisations de construire et/ou de démolir 9, 10
- C.P.E., 18
- C.P.G.C.F.N., 13
- C.P.G.C.F.N., 13
- Cahier des charges, 1
- Code de l'Expropriation, 5
- Cotes, 13
- Délai, 6, 10, 16
- Dossier de Réalisation, 7
- Électricité, 14
- Modification
 - CCCT, 16
- Obligations
 - Aménageur, 7
- Plan d'Aménagement de Zone, 7
- Plan Local d'Urbanisme, 7, 9
- Prescriptions architecturales, 11
- Programme des Équipements Publics, 7
- Reconstruction, 11
- Réseau, 14
- Réseaux
 - Entretien, 7
- Servitudes, 11
- Télécommunications, 14
- VRD, 13, 14

Lu et approuvé

**Le directeur de l'unité départementale
des Hauts-de-Seine**



Guillaume MANGIN

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

DU

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

ISSN 0985 - 5955

Pour toute correspondance, s'adresser à :

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Direction de la Coordination des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial
Pôle de Coordination Interministérielle

167/177, Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Le recueil des actes administratifs est consultable en ligne sur le site de la préfecture
adresse Internet :

<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/>

Directeur de la publication :

Vincent BERTON

SECRETAIRE GENERAL



PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

167-177, avenue Joliot Curie 92013 NANTERRE Cedex

Courriel : courrier@hauts-de-seine.gouv.fr

Standard : 01.40.97.20.00 Télécopie 01.40.97.25.21

Adresse Internet : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/>