PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE
Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL

DES

ACTES ADMINISTRATIFS

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

Vol 2

N° Spécial **08 Mars 2021**

A

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° Spécial DRIEA du 08 Mars 2021
Vol 2

SOMMAIRE

Cahier des Charges	DIRECTION REGIONALE ET INTERDE-PARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT	Page
	Mention relative à l'approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du Lot 1A concernant le secteur Hanriot de la ZAC des Groues.	3
ANNEXE	Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC des Groue secteur Hanriot.	4

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

« Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du lot 1A concernant le secteur Hanriot de la ZAC des Groues 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.

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (C.C.C.T.)

ZAC DES GROUES

Secteur Hanriot

Etabli dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée : ZAC DES GROUES en vue de la réalisation du LOT 1A du Secteur Hanriot.

VERSION DU 18 DECEMBRE 2020

Sommaire

1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES 4

A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques 4

B - Organisation du C.C.C.T. 4

C - Cadre juridique et objet du C.C.C.T. 5

D - Durée du C.C.C.T. 7

E - Expiration ou transfert de la Z.A.C. 7

F - Division des terrains de la Z.A.C. 7

2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE 8

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION 8

ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES À RÉALISER 8

ARTICLE 3 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS 9

ARTICLE 4 – RÉSOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS 9

ARTICLE 5 – VENTE, LOCATION, PARTAGE DE L'UNITE FONCIERE 10
5.1 Principe 10
5.2 Vente 10
5.3 Location 10
5.4 Commerces, services, activités non-tertiaires et activités artisanales 11
5.5 Stationnement 13

ARTICLE 6 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux 14

3. TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T. 14

A. Obligations de l'Aménageur 14
ARTICLE 7 – Rôle de l'Aménageur 14

ARTICLE 8 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des voies, places et espaces libres publics 14
8.1 Utilisation 14
8.2 Entretien 15
ARTICLE 9 - Délimitation de l'Unité Foncière 15
ARTICLE 10 - Desserte de l'Unité Foncière 16
ARTICLE 11 - Modalités d'exécution de la desserte de l'Unité Foncière 16
11.1 Cahier de phasage prévisionnel 16
11.2 Desserte en voirie 17
ARTICLE 12 - Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'Aménageur 17

B - Obligations du bénéficiaire 17
ARTICLE 13 - Respect des documents applicables 17
ARTICLE 14 - Servitudes 18
ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales 18
15.1 Respect de l'unité architecturale 18
15.2 Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages 20
15.3 Prescriptions techniques particulières 20
ARTICLE 16 – Travaux à réaliser par le BENEFICIAIRE 20
16.1 Définition des travaux incombant au BENEFICIAIRE 20
16.2 Conditions d'exécution des travaux incombant au BENEFICIAIRE 21
ARTICLE 17 – Organisation des chantiers 22
ARTICLE 18 – Coordination avec l'Aménageur 23
18.1 Dossier VRD 23
18.2 Modification du dossier VRD et autres documents 24
18.3 Documents de récolement 24
18.4 Autres documents 25
ARTICLE 19 - Sanctions à l'égard du bénéficiaire 25

4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES 26

Article 20 - Référé préventif 26

Article 21 – Modification du cahier des charges 26

Article 22 – Règlement des différends 26

Article 23 – Assurances 27

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 assujetti 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 DEFENSE** » 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, bâtis ou non, ou loués ou concédés nus par le présent **Cahier des charges.**

Enfin, on désignera sous le vocable « **Acte de vente** » ou « **cession** », l'Acte conclu entre l'**AMENAGEUR** et l'**ACQUEREUR** 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 ; 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 telles que découlant des clauses types prévues dans les annexes 1 à 5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique issues du Décret n° 2014-1345 du 6 novembre 2015, en application des dispositions des articles L.411-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

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 1A du secteur Hanriot de la Z.A.C. des Groues à Nanterre, ayant pour assiette foncière une surface de 4.237 m² environ à détacher des parcelles cadastrées suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AG	196	RUE EDOUARD COLONNE	8a 68ca
AG	197	86 RUE FRANCOIS HANRIOT	45a 54ca
AG	223	14 RUE EDOUARD COLONNE	3a 55ca
AG	229	14 RUE FRANCOIS HANRIOT	66a 52ca
AG	230	14 RUE FRANCOIS HANRIOT	28a 98ca
AG	233	RUE EDOUARD COLONNE	11ca
AG	234	RUE EDOUARD COLONNE	1a 68ca

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 maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

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, objet de la présente **cession**, 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 et ayant fait l'objet des mesures de publicité mentionnées aux dispositions de l'article D. 311-11-1 du Code de l'urbanisme, 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)** qui détaille les limites de prestations entre le **BENEFICIAIRE** et l'**AMENAGEUR**, les raccordements prévisionnels aux réseaux seront annexés à ce cahier de limites de prestations les documents suivants, au plus tard pour le dépôt du permis de construire : plan de nivellement projeté, plan de principe des réseaux et raccordements.

- Le **cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères** également dénommé **C.P.A.U.P.** Ce cahier impose au **BÉNÉFICIAIRE** les prescriptions architecturales et urbanistiques à respecter pour l'élaboration et la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER.**

- Le **cahier de prescriptions environnementales et de développement durable** également dénommé **C.P.E.D.D.** Ce cahier impose au **BÉNÉFICIAIRE** le niveau de performance environnementale à respecter pour l'élaboration et la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER.**

Le **BENEFICIAIRE** devra entreprendre ses études et réaliser son programme de construction en cohérence avec ces documents et les plans. En particulier, il devra respecter les cotes de seuil indiquées sur le plan de nivellement et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public.

Les plans visés ci-dessus pourront faire l'objet d'ajustement par **l'AMENAGEUR** en fonction de l'avancement des études d'espaces publics, en concertation avec le **BENEFICIAIRE.**

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 – OBJET DE LA CESSION ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La cession est consentie à l'**ACQUEREUR** en vue de la construction dans les conditions définies au présent **C.C.C.T.** de bâtiments à usage principal de logements, d'activités artisanales et de commerces. Un programme de construction d'environ 8.470 m² de Surface de Plancher (SDP) est autorisé sur l'Unité foncière, réparti comme suit :

- 8.020 m² SDP à usage principal de logements, dont :
  - 4.580 m² SDP destinés à du logement en accession libre (compris SOHO) ;
  - 0 m² SDP destinés à du logement en accession encadrée
  - 0 m² SDP destinés à du logement locatif intermédiaire ;
  - 3.440 m² SDP destinés à du logement locatif social (PLUS ou PLAI) ;
- 230 m² SDP à usage principal de commerce (commerce de détail, restauration, activités de services) ;
- 220 m² SDP à usage de Locaux d'artisanat (compris SOHO).

Il est rappelé que tous les travaux et constructions entrepris par le **BÉNÉFICIAIRE** devront être conformes au PLU en vigueur à la date du dépôt du dossier de permis de construire correspondant ainsi qu'aux prescriptions du présent **Cahier des Charges**.

ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES À RÉALISER

Le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage à :

2-1 Commencer sans délai les études de la totalité du programme autorisé sur l'unité foncière.

2-2 Déposer, dans les délais définis à la promesse de vente, un dossier recevable de demande de permis de construire au sens du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, de démolir. Les modalités de mise au point de ces demandes sont définies à l'article 15 du présent **C.C.C.T.**

2-3 Soumettre à l'approbation de l'**AMENAGEUR**, lors de la signature de l'acte authentique de vente, un programme échelonné prévisionnel de réalisation, tel que défini à l'article 16.2.c ci-dessous,

2-4 Avoir démarré la construction du programme au plus tôt dans le délai d'UN (1) mois suivant la signature de l'Acte authentique de vente et au plus tard dans les CINQ (5) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, et avoir achevé la construction de la totalité du programme dans le délai de TRENTE (30) mois à compter de la délivrance du récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier.

Il est précisé que l'**AMÉNAGEUR** pourra accorder des dérogations, dans des cas exceptionnels et sur demande de le **BÉNÉFICIAIRE** assortie des justifications requises. Ces délais pourront également être prolongés dans les conditions définies à l'article ci-dessous.

ARTICLE 3 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais fixés à l'article « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** » ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le **BÉNÉFICIAIRE** a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai et de la durée de l'empêchement est à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**.

Les causes légitimes de suspension de délai sont précisées dans la promesse de vente entre **l'AMENAGEUR** et le **BÉNÉFICIAIRE**.

ARTICLE 4 – RÉSOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS

Sans préjudice de l'application des dispositions des articles « *ARTICLE 12* » et « *ARTICLE 19 - Sanctions* à l'égard d » ci-dessous, et, le cas échéant, des clauses résolutoires prévues dans la l'Acte de Vente, la présente **cession** pourra être résolue par décision de l'**AMENAGEUR**, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** » ci-dessus , le cas échéant prorogé dans les conditions fixées par l'article « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** » des présentes.

La cession pourra également être résolue par décision de l'**AMENAGEUR**, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance.

Dans tous les cas, la résolution n'interviendra qu'**UN MOIS** après une mise en demeure notifiée par acte extrajudiciaire, restée sans effet.

L'**ACQUEREUR** 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 hors taxes ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'**AMENAGEUR**, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu quinze jours avant la date de la résolution.

- 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 par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

  La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'**AMENAGEUR** étant l'Administration des Domaines, celui de l'**ACQUEREUR** pouvant, s'il ne

pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal compétent.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal compétent du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais seront à la charge de l'**ACQUEREUR.**

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'**ACQUEREUR** défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article L. 411-4 du Code de l'Expropriation.

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 **BENEFICIAIRE** 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'acte par l'**AMENAGEUR** ou, à défaut, par le Préfet du Département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

5.2 Vente

Il est interdit au **BENEFICIAIRE** de mettre en vente tout ou partie des îlots qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues sans en avoir, au moins **TROIS (3) MOIS** à l'avance, avisé l'**AMENAGEUR**. Celui-ci pourra exiger, soit que les **Terrains** lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire (ventes à terme ou ventes en l'état futur d'achèvement) relevant de la loi du 3 janvier 1967 (articles 1601-1 et suivants du Code Civil) et textes subséquents.

5.3 Location

Il est également interdit au **BENEFICIAIRE** de consentir à qui que ce soit, un droit même précaire, sur tout ou partie des **Terrains** tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue et sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément de l'**AMENAGEUR** hormis les cas de baux sur immeubles à construire.

5.4 Commerces, services, activités non-tertiaires et activités artisanales

a) Cohérence de l'offre commerciale, de service, d'activités non-tertiaires et d'activités artisanales, comité de coordination et association des commerçants

Il est rappelé que la programmation et un schéma d'implantation des commerces à l'échelle de l'ensemble du secteur de la Z.A.C sont annexés à la **cession**.

En outre, un Comité de Coordination sera créé, regroupant l'Aménageur, la Ville de Nanterre, les propriétaires et gestionnaires des locaux commerciaux, de service, d'activités non-tertiaires et d'activités artisanales du secteur de la ZAC. L'objectif de ce Comité de Coordination est notamment de garantir la qualité, la cohérence et l'homogénéité de l'offre commerciale, ainsi que la signalétique correspondante.

Cet objectif pourra évoluer en fonction des programmes de construction, des données économiques et du développement de la demande du quartier et de la commune de Nanterre.

Le BÉNÉFICIAIRE et ses ayants causes s'engagent à participer à ce Comité dont l'entrée en vigueur devra intervenir au plus tard à la livraison du Programme Immobilier.

Le BÉNÉFICIAIRE devra en outre instituer une association de commerçants, destinée à organiser l'animation commerciale du secteur de la ZAC. Il imposera à ses ayants causes, par le biais des baux commerciaux, de participer à cette association.

b) Commercialisation des locaux de commerces, de service, d'activités non-tertiaires et d'activités artisanales du programme de construction

Le BÉNÉFICIAIRE fera son affaire personnelle et sous son entière responsabilité de la commercialisation des locaux commerciaux compris dans le Programme de construction.

Cette commercialisation devra se faire :

- en cohérence avec la programmation et le schéma d'implantation annexés à la cession ;
- en tenant compte des contraintes et spécificités du site et du programme de construction ;
- en veillant à assurer une unicité de gestion de l'offre commerciale, de service, d'activités non-tertiaires et d'activités artisanales ;
- ....

Dans un délai de **cinq (5) ans** à compter de la date du dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) de la tranche considérée des locaux commerciaux, de service, d'activités non-tertiaires et d'activités artisanales compris dans le programme de construction, le **BÉNÉFICIAIRE** aura l'obligation de soumettre à l'agrément de **l'AMENAGEUR** toute personne, physique ou morale, à laquelle il entend céder les locaux étant précisé que le **BÉNÉFICIAIRE** ne pourra morceler ces locaux (scission des surfaces correspondantes en plusieurs parties, vendues à plusieurs entités distinctes) sans accord exprès de **l'AMENAGEUR**. Cette demande d'agrément devra être assortie de toutes les précisions utiles sur le preneur et son activité, et de l'engagement de ce preneur de respecter les obligations définies au **C.C.C.T.** et à la **cession**.

L'AMENAGEUR disposera d'un délai de **trois (3) semaines**, à réception de toute demande, pour donner son agrément sur l'acquéreur pressentis, faute de quoi celui-ci sera réputé acquis. La réponse de **l'AMENAGEUR** sera donnée en concertation avec la Ville de Nanterre.

De plus, dans un délai de **cinq (5) ans** à compter de la date du dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) des locaux commerciaux, de service, d'activités non-tertiaires et d'activités artisanales compris dans le programme de construction, le **BÉNÉFICIAIRE** aura l'obligation de soumettre à l'agrément de **l'AMENAGEUR** toute personne, physique ou morale, pressentie comme utilisateur de ces locaux. Cette demande d'agrément devra être assortie de toutes les précisions utiles sur l'utilisateur et son projet (activité, surface, loyer envisagés).

L'AMENAGEUR disposera d'un délai de **trois (3) semaines**, à réception de toute demande, pour donner son agrément sur l'acquéreur pressentis, faute de quoi celui-ci sera réputé acquis. La réponse de **l'AMENAGEUR** sera donnée en concertation avec la Ville de Nanterre.

Enfin, dans le cas où le **BÉNÉFICIAIRE** donnerait en gestion ces locaux dans un délai de **cinq (5) ans** à compter de la date du dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) des locaux commerciaux, de service, d'activités non-tertiaires et d'activités artisanales compris dans le programme de construction, ce dernier aura l'obligation de soumettre le/les gestionnaires-utilisateurs pressenti(s) à l'agrément de l'**AMENAGEUR**, étant précisé qu'en pareille hypothèse, **le BÉNÉFICIAIRE** s'oblige à lui confier la gestion de l'ensemble des locaux commerciaux, de service, d'activités non-tertiaires et d'activités artisanales. Cette demande d'agrément devra être assortie de toutes les précisions utiles sur l'utilisateur et son projet (activité, surface, loyer envisagés). En pareille hypothèse également, **le BÉNÉFICIAIRE** s'oblige à reporter au gestionnaire pressenti, si ce dernier a mandat pour procéder à la commercialisation des locaux commerciaux, de service, d'activités non-tertiaires et d'activités artisanales, l'obligation de soumettre les utilisateurs pressentis des locaux commerciaux à l'agrément de **l'AMENAGEUR** selon les modalités ci-avant prévues.

L'**AMENAGEUR** disposera d'un délai de **trois (3) semaines**, à réception de toute demande, pour donner son agrément sur le gestionnaire-utilisateur pressenti, faute de quoi celui-ci sera réputé acquis. La réponse du Vendeur sera donnée en concertation avec la Ville de Nanterre.

Le BÉNÉFICIAIRE rapportera littéralement aux actes de vente qu'il viendra à consentir les obligations susmentionnées et à imposer à ses sous-acquéreurs qu'ils s'obligent (i) à les respecter et (ii) à en imposer à leur tour le respect à leurs propres sous-acquéreurs, jusqu'à l'expiration d'un délai de **cinq (5) ans** à compter de la date du dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du programme de construction.

5.5 Stationnement

a) Obligation de mutualisation des places de stationnement

L'**AMENAGEUR**, en concertation avec la Ville de Nanterre sur le territoire de laquelle le projet immobilier se situe, a la volonté de mettre en place une politique vertueuse des déplacements et de maîtrise de la mobilité, dans l'esprit des objectifs de développement durable tels qu'ils résultent notamment de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

C'est pourquoi, à l'échelle du secteur de la ZAC, **le BÉNÉFICIAIRE** s'engage sur la mutualisation des places de stationnement du Programme de Construction.
La programmation (dimensionnement) et le fonctionnement (foisonnement, conditions d'ouverture au public, horaires et tarifs) de ce parking mutualisé sont décrits en annexe à la **cession**.

b) Cohérence de l'offre de stationnement

Afin de garantir la cohérence de l'offre de stationnement à l'échelle de l'ensemble des programmes immobiliers développés sur les lots, le **BÉNÉFICIAIRE** s'oblige à maintenir l'unicité de la propriété et de la gestion du parking mutualisé et à respecter les dispositions suivantes.

c) Commercialisation des stationnements mutualisés liés au programme de construction

Dans un délai de **cinq (5) ans** suivant l'achèvement des stationnements mutualisés compris dans le programme de construction, le **BÉNÉFICIAIRE** aura l'obligation de soumettre à l'agrément de **l'AMENAGEUR** toute personne, physique ou morale, à laquelle il entend céder les stationnements mutualisés liés au programme de construction étant précisé que **le BÉNÉFICIAIRE** ne pourra morceler ces stationnements mutualisés (scission des surfaces correspondantes en plusieurs parties, vendues à plusieurs entités distinctes) sans accord exprès de **l'AMENAGEUR**. Cette demande d'agrément devra être assortie de toutes les précisions utiles sur le preneur et son activité, et de l'engagement de ce preneur de respecter les obligations définies au **C.C.C.T.** et à la **cession**.

De plus, dans un délai de **cinq (5) ans** suivant l'achèvement des stationnements mutualisés compris dans le programme de construction, le **BÉNÉFICIAIRE** aura l'obligation de soumettre à l'agrément de **l'AMENAGEUR** toute personne, physique ou morale, pressentie comme gestionnaire de ces stationnements mutualisés, étant précisé que **le BÉNÉFICIAIRE** s'oblige à lui confier la gestion de l'ensemble des emplacements de stationnement mutualisés. Cette demande d'agrément devra être assortie de toutes les précisions utiles sur le gestionnaire et son activité, d'un plan de développement établi par ce dernier, ainsi que d'un engagement de sa part de respecter les modalités de fonctionnement décrites à la **cession**.

L'AMENAGEUR disposera d'un délai de **trois (3) semaines**, à réception de toute demande, pour donner son agrément sur l'acquéreur ou le gestionnaire pressentis, faute de quoi celui-ci sera réputé acquis. La réponse de **l'AMENAGEUR** sera donnée en concertation avec la Ville de Nanterre.

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.

L'**AMENAGEUR** pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai de **DEUX (2) MOIS**, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de **SIX (6) MOIS** et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. Chaque partie désigne un expert, sauf, en cas de carence de l'une des parties, à ce que l'expert soit désigné en référé par le Président du Tribunal compétent saisi par l'autre partie. En cas de désaccord entre les experts, un tiers expert sera désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal compétent, dans les conditions précisées ci-dessus.

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 Réalisation** et au **Programme des Équipements Publics de la Z.A.C. des Groues**, 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

Jusqu'à leur remise technique aux collectivités concernées, les voies, places et aires de stationnement limitrophes de l'unité foncière et destinées à être incorporées au domaine public pourront être affectés à l'usage public, sous réserve de la prise en compte des nécessités engendrées par le chantier du **BÉNÉFICIAIRE**. Celui-ci aura, sur ces emprises, les droits de jour, de vue et d'issue, comme sur des terrains publics régulièrement classés.

Toutefois, l'**AMENAGEUR** pourra:

1. Placer à tels endroits qu'il jugera à propos, tous panneaux de signalisation, poteaux indicateurs, candélabres, bornes, postes de transformation, arrêts d'autobus, bancs publics etc., en respectant les dispositions légales, le cas échéant en concertation avec la ville de Nanterre ;

2. Interdire ou limiter pour le public ou le **BÉNÉFICIAIRE**, sur tout ou partie de ses terrains ou terrains alentour la circulation ou le stationnement des véhicules selon les règles qui lui apparaîtront les plus aptes à une desserte suffisante de la Z.A.C.

Dès leur ouverture au public, les pouvoirs de police seront assurés par la personne publique compétente, conformément aux dispositions légales.

8.2 Entretien

Jusqu'à leur remise technique aux collectivités concernées, l'entretien des terrains ci-dessus évoqué est assuré par l'**AMENAGEUR**.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

Il est en outre précisé que, conformément aux dispositions de la **Charte des Chantiers à Faibles Nuisances** (ci-après **CCFN**), 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

L'**AMENAGEUR** procède, à ses frais et charge, à l'implantation de bornes de délimitation de l'unité foncière, préalablement à l'acte de vente. Conformément aux dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le descriptif du terrain résulte de cette implantation des limites de l'unité foncière, et mention en sera faite dans l'acte de vente.

La réception de cette implantation fera l'objet d'un procès-verbal à signer entre le **BÉNÉFICIAIRE**, l'**AMENAGEUR** et le géomètre qui aura effectué ledit bornage.

Le **BÉNÉFICIAIRE** aura, dès lors, la responsabilité de la conservation des bornes réceptionnées et de l'implantation de ses constructions par rapport à celles-ci et au nivellement futur des espaces publics, suivant les dispositions de l'article 16.

ARTICLE 10 - Desserte de l'Unité Foncière

L'**AMENAGEUR** s'engage à exécuter la desserte de l'unité foncière dans les conditions prévues au **Cahier de limite des prestations techniques (CLPT)**. L'étude et la réalisation de cette desserte sont assurées et coordonnées par l'**AMENAGEUR**, à ses frais, dans des délais compatibles avec la mise en service du bâtiment du **BÉNÉFICIAIRE**, et sous réserve du respect par le **BÉNÉFICIAIRE** des obligations à sa charge. Le **Cahier de phasage prévisionnel**, établi par l'**AMENAGEUR** en vue de l'acte de vente, définit les dates de réalisation de cette desserte, en fonction des dates de libération d'emprises annoncées par le **BÉNÉFICIAIRE**.

Il est précisé que l'**AMENAGEUR** réalise en maîtrise d'ouvrage directe les espaces publics de voirie, l'assainissement et le génie civil des réseaux de télécommunications (chambres de tirage, fourreaux). Il fait réaliser par voie de convention le réseau d'eau potable et le réseau électrique par les concessionnaires sous réserve que les besoins du **BÉNÉFICIAIRE** aient été exprimés de façon exhaustive.

Les raccordements en électricité des postes de distribution publique et des postes abonnés sont réalisés suivant le niveau de sécurisation de référence ENEDIS, soit l'adduction en double dérivation depuis un poste source unique. Les niveaux de sécurisation supérieurs sont à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**.

Les réseaux de gaz et de télécommunications (hors génie civil visé ci-dessus) relèvent uniquement des relations commerciales entre le **BÉNÉFICIAIRE** et les concessionnaires, et ne sont pas pris en charge par l'**AMENAGEUR**.

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

11.1 Cahier de phasage prévisionnel

Le **Cahier de phasage prévisionnel** est établi par **l'AMENAGEUR** en vue de l'acte de vente, en prenant en compte le programme échelonné prévisionnel de réalisation du **BÉNÉFICIAIRE** mentionné à l'article « *Délais d'exécution des ouvrages à réaliser* » ainsi que les contraintes d'organisation du chantier de desserte de **l'unité foncière**. Ce **Cahier de Phasage prévisionnel** précise notamment les dates de restitution à l'**AMENAGEUR** des emprises mises à disposition du **BÉNÉFICIAIRE** en application de l'article 16.

Par la suite, les parties conviennent de se rencontrer dans le cadre de réunions de coordination, autant de fois que de besoin, pour mettre au point les adaptations techniques qui s'avéreraient nécessaires.

Toute modification de planning impactant le **Cahier de phasage prévisionnel** nécessite un accord exprès des deux parties (écrit et daté). En cas d'accord, le planning concerné est réactualisé par la partie la plus diligente puis transmis à l'autre partie pour validation expresse sous huitaine. En cas de désaccord, ou d'absence de validation expresse dans les délais, les dates contenues dans le planning précédent demeurent applicables.

Toute validation des décisions prise dans le cadre des réunions de coordination fait l'objet d'un accord exprès de la part de **l'AMENAGEUR**.

L'accord exprès s'entend d'un accord écrit et daté. Le **Cahier de phasage prévisionnel** est mis à jour par **l'AMENAGEUR** en fonction des décisions prises en réunion de coordination.

11.2 Desserte en voirie

L'accès direct à **l'unité foncière** se fera par des espaces publics existants, requalifiés, ou par les nouveaux espaces publics, tels que prévus au dossier de réalisation de la Z.A.C. Il est précisé que ces aménagements pourront être réalisés progressivement, l'accès direct à **l'unité foncière** se faisant alors dans un premier temps par de la voirie provisoire.

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

En cas d'inobservation par l'**AMENAGEUR** de ses obligations contractuelles citées ci-dessus, et sous réserve de la force majeure ou de l'inexécution, par le **BÉNÉFICIAIRE**, de l'une de ses obligations contractuelles ayant empêché le respect, par l'**AMENAGEUR**, de ses obligations contractuelles, et après une mise en demeure adressée à l'**AMENAGEUR**, par le **BÉNÉFICIAIRE** dans la forme d'un courrier recommandé avec avis de réception postal resté sans effet à l'expiration d'un délai de **UN (1) MOIS** à compter de sa réception, le **BÉNÉFICIAIRE** sera autorisé, sur les emprises mises à sa disposition et qui n'ont pas le caractère de dépendances du domaine public, à exécuter lui-même les travaux provisoires de desserte et d'accessibilité nécessaires à la réalisation du programme autorisé. Ces travaux seront exécutés aux frais de l'**AMENAGEUR**.

Dans ce cas, le **BÉNÉFICIAIRE** s'oblige à lui fournir, pour information, tous devis et factures. A cet égard, si les emprises des ouvrages de raccordement ou de voirie dépendent du domaine privé ou public de la collectivité, le **BÉNÉFICIAIRE** s'oblige à obtenir, de ladite collectivité, tout accord, permission de voirie ou autorisation d'occupation domaniale.

Le tout sans préjudice du droit du **BÉNÉFICIAIRE** d'obtenir des dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi.

B - Obligations du bénéficiaire

ARTICLE 13 - 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 dossier de réalisation de la Z.A.C et le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères (**CPAUP**) présentent les aménagements prévus sur le secteur. Le **CPEDD et la fiche de lot** définissent en détail les prescriptions relatives à l'unité foncière.

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

Les servitudes générales et particulières sont définies dans l'acte de vente.

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 (C.P.A.U.P., C.P.E.P.P., 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 C.P.A.U.P., du Guide de Conception Architectural et du C.P.E.D.D.

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 la fin de la phase terrassements 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 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. Dans les mêmes conditions, il s'engage à permettre à l'**AMENAGEUR** d'assurer une ou plusieurs visites décidées dans le cadre des réunions de coordination prévues à l'article *« Modalités d'exécution de la desserte de l'unité foncière »*.

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, notamment lorsque, compte tenu du projet général de nivellement, ces espaces publics sont créés en remblai.

ARTICLE 16 – Travaux à réaliser par le BENEFICIAIRE

16.1 Définition des travaux incombant au BENEFICIAIRE

Le **BÉNÉFICIAIRE** a en charge la réalisation du programme de construction défini à l'article 1, en cohérence avec les travaux réalisés par l'**AMENAGEUR** définis aux articles 7 et 10. En particulier, le **BÉNÉFICIAIRE** devra respecter le nivellement des espaces publics visé aux articles C et 18.

Le **BÉNÉFICIAIRE** a en charge la réalisation des ouvrages spécifiques visés au **C.L.P.T.**

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.

Le **BÉNÉFICIAIRE** a de plus en charge les réseaux à partir des regards de branchements réalisés en limite de propriété (les limites de prestations exactes sont précisées, pour chaque réseau, au **Cahier de limite de prestations techniques**). Il devra se raccorder à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, d'égouts, de gaz (le cas échéant), etc., réalisés par l'**AMENAGEUR ou le Concessionnaire**. Ce raccordement devra se faire conformément aux plans d'exécution validés par l'**AMENAGEUR** et, selon les cas, par le fermier ou le concessionnaire de chaque réseau.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires ou services publics.

En particulier, en cas d'installation spécifique des concessionnaires et à réaliser à l'intérieur du bâtiment du **BÉNÉFICIAIRE**, ce dernier a la charge de la réalisation et de l'équipement de ces locaux, de leur conformité aux prescriptions et normes en vigueur, et du respect des procédures imposées par chaque concessionnaire ou service public (notamment pour les poste transformateur HT, installations télécoms, etc.).

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**, et devront être réalisés conformément au **C.L.P.T.**

16.2 Conditions d'exécution des travaux incombant au BENEFICIAIRE

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.
- pour les ouvrages destinés à être remis à l'**AMENAGEUR** ou aux gestionnaires visés ci-dessus, procéder à une réception et une remise d'ouvrage selon les modalités définies au **C.L.P.T.**

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 gravois.

c) Implantation du programme de construction

Le BÉNÉFICIAIRE a la responsabilité de la conservation des bornes de délimitation de l'unité foncière implantées par **l'AMÉNAGEUR** en application de l'article 9. Il a également la responsabilité de l'implantation de son bâtiment par rapport au nivellement futur des espaces publics limitrophes, établi par l'**AMENAGEUR** en application de l'article C.

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 pour l'implantation précise du bâtiment par rapport à l'espace public. Ce piquetage devra être soumis à **l'AMENAGEUR** pour validation.
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) Emprises de chantier

Les emprises de chantier du **BÉNÉFICIAIRE** pourront être étendues au-delà des limites de l'unité foncière dans les conditions à définir dans une convention de mise à disposition de terrains, le cas échéant avec l'accord des propriétaires et gestionnaires de voirie concernés.

Sauf disposition contraire du **Cahier de phasage prévisionnel**, ces emprises sont restituées au moins six (6) mois avant la livraison des bâtiments.

e) 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, avec l'accord préalable de **l'AMENAGEUR**
  - Des raccordements et des branchements demandés,
  - De la libération des emprises nécessaires aux travaux de desserte de l'**AMENAGEUR** ou des concessionnaires,
  - De l'exécution des remblais des sols,
  - De la livraison des dalles de couverture d'ouvrages avec protection d'étanchéité et permettant, au-dessus, l'exécution d'ouvrages de voirie ou le traitement d'espaces publics,
  - De l'exécution des travaux d'aménagement extérieurs de son unité foncière, et des clôtures permettant l'aménagement des espaces publics riverains.

- Avoir réalisé ses réseaux jusqu'en limite de propriété, six mois avant la date de mise en service des bâtiments.

- Avoir libéré les sols extérieurs remblayés, ou les espaces sur dalle, et avoir mis à la disposition de l'**AMENAGEUR** les locaux techniques et les espaces nécessaires au passage des réseaux, six mois avant la date de mise en service des bâtiments.

Les dates ci-dessus devront être en accord avec le **Cahier de Phasage**, éventuellement mis à jour dans les conditions prévues à l'article 11.1 ci-dessus.

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.

Il est précisé que ce dossier doit être établi en cohérence avec les projets de VRD établis par l'**AMENAGEUR** en application de l'article C, et en liaison étroite avec l'**AMENAGEUR**.

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), en cohérence avec les projets de **VRD** établis par l'**AMENAGEUR** et notamment le plan de nivellement mentionné à l'article « 3.2.2 Documents obligatoires pris pour l'application des dispositions du C.C.C.T. ».

Il est expressément précisé que le **PROJET IMMOBILIER** du **BÉNÉFICIAIRE** devra respecter les cotes de seuil indiquées sur le plan de nivellement et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public.

b) Pour l'assainissement

Il est précisé que l'assainissement est séparatif.

Dans le cas où les niveaux des constructions seraient à des cotes telles que l'assainissement ne pourrait se faire gravitairement sur le réseau, 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 et le C.P.E.D.D. 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

Toute modification au dossier VRD devra faire l'objet d'une validation expresse de l'**AMENAGEUR**. En outre, le **BÉNÉFICIAIRE** communiquera à l'**AMENAGEUR** tout plan ou document de détail établi pour l'étude et l'exécution des travaux, tel que rapport de sol, plan d'exécution RDC, V.R.D., etc.

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,
8. Plans, coupes, et tout descriptif requis des ouvrages spécifiques définis au C.L.P.T.

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 graphique 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, pour que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement extérieur.

18.4 Autres documents

Le **BÉNÉFICIAIRE** communiquera à **l'AMENAGEUR** tout plan ou document de détail établi pour l'étude et l'exécution des travaux, tel que rapport de sol, plan d'exécution RDC, V.R.D., etc.

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**

En cas de non-respect par le **BÉNÉFICIAIRE** des obligations à sa charge, et en particulier des dates de libérations des emprises nécessaires aux travaux de desserte de l'**AMENAGEUR** mentionnées au cahier de phasage prévisionnel, l'**AMENAGEUR** sera dégagé de l'obligation de faire exécuter aux dates prévues les ouvrages nécessaires à la mise en service du bâtiment du **BÉNÉFICIAIRE**. Il sera également dégagé des sanctions pour défaut d'exécution, telles que prévues à l'article 12 du présent **C.C.C.T.**

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. dans les conditions suivantes :

- Si les modifications ou ajustements ne portent pas atteinte aux droits résultants de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de leurs annexes déjà acquis par l'**ACQUEREUR**, elles seront transmises à l'**ACQUEREUR** pour information et intégrées dans le **Cahier des Charges**.

- Si, en revanche, les modifications ou ajustements sont de nature à porter atteinte à l'un des droits résultant de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou des leurs annexes, ces dernières devront être préalablement soumises pour accord à **l'ACQUEREUR**.

En cas d'accord de l'**ACQUEREUR**, ces modifications ou ajustements feront l'objet d'un avenant au présent **Cahier des Charges** et, le cas échéant, à l'acte authentique de vente.

Les frais engendrés par ces modifications sont à la charge de l'**AMENAGEUR**.

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 nonobstant 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.

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

Guillaume MANGIN

Index

Assainissement, 20
Assurances, 22
autorisations de construire et/ou de démolir, 16, 17
C.L.P.T., 6, 17
C.P.A.U., 6
C.P.E., 16, 23
C.P.G.C.F.N., 19
C.P.G.C.F.N., 19
Cahier des charges, 5
Code de l'Expropriation, 5, 6, 9, 10
Code de l'Urbanisme, 6, 13
Cotes, 19
Délai, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 22
Documents de récolement, 20
Dossier de Réalisation, 13
Électricité, 17, 20
Expert, 9
Fondements juridiques, 6
Force majeure, 9, 15
Modification
CCCT, 22
Obligations
Acquéreur, 15
Aménageur, 13
Plan d'Aménagement de Zone, 13
Plan Local d'Urbanisme, 13, 15
Prescriptions architecturales, 16
Programme des Équipements Publics, 13
Reconstruction, 17
Réseau, 20
Réseaux
Entretien, 13
Résolution, 5
Servitudes, 17
Télécommunications, 20
Unité architecturale, 15, 16
VRD, 19

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/