



**PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL
DES
ACTES ADMINISTRATIFS**

**DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT
ET DES TRANSPORTS**

N° Spécial

14 Avril 2021

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° Spécial DRIEAT du 14 Avril 2021

SOMMAIRE

Cahier des charges	Date	DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS	Page
		Mention relative à l'approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du lot FO ab concernant le secteur Garenne de la ZAC des Groues.	3
ANNEXE	08.03.2021	Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC des Groues – secteur Garenne.	4

DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS

Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du lot FO ab concernant le secteur Garenne de la ZAC des Groues a été approuvé par le Directeur de l'unité départementale des Hauts-de-Seine de la DRIEAT.

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 Garenne

Etabli dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée : ZAC DES GROUES
en vue de la réalisation du LOT FO ab du Secteur Garenne.

VERSION DU 8 MARS 2021

Sommaire

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.	6
E - Expiration ou transfert de la Z.A.C.	6
F - Division des terrains de la Z.A.C.	7
TITRE 1 : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE	7
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION	7
ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES À RÉALISER	8
ARTICLE 3 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS	8
ARTICLE 4 – RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS	8
ARTICLE 5 – VENTE, LOCATION, PARTAGE DE L'UNITE FONCIERE	9
5.1 Principe	9
5.2 Vente	10
5.3 Location	10
5.4 Commerces, services et activités non tertiaires	10
5.5 Stationnement	12
5.6 Bureaux	12
ARTICLE 6 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux	13
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.	13
A. Obligations de l'aménageur	13
ARTICLE 7 – Rôle de l'aménageur	13
ARTICLE 8 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des voies, places et espaces libres publics	13

8.1 Utilisation	13
8.2 Entretien	14
ARTICLE 9 - Délimitation de l'Unité Foncière B	14
ARTICLE 10 - Desserte de l'Unité Foncière assiette de construction du lot FOab	14
ARTICLE 11 - Modalités d'exécution de la desserte de l'Unité Foncière assiette de construction du lot FOab	15
11.1 Cahier de phasage prévisionnel	15
11.2 Desserte en voirie	15
ARTICLE 12 - Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'aménageur	16
B - Obligations du bénéficiaire	16
ARTICLE 13 - Respect des documents applicables	16
ARTICLE 14 - Servitudes	16
ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales	17
15.1 Respect de l'unité architecturale	17
15.2 Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages	18
15.3 Prescriptions techniques particulières	18
ARTICLE 16 – Travaux à réaliser par le BENEFCIAIRE	19
16.1 Définition des travaux incombant au BENEFCIAIRE	19
16.2 Conditions d'exécution des travaux incombant au BENEFCIAIRE	19
ARTICLE 17 – Organisation des chantiers	21
ARTICLE 18 – Coordination avec l'aménageur	21
18.1 Dossier VRD	21
18.2 Modification du dossier VRD et autres documents	22
18.3 Documents de récolement	23
18.4 Autres documents	23
ARTICLE 19 - Sanctions à l'égard du bénéficiaire	23
TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES	24
Article 20 - Référé préventif	24
Article 21 – Modification du cahier des charges	24
Article 22 – Règlement des différends	25
Article 23 – Assurances	25

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** et plus globalement intégrés dans le périmètre de la ZAC.

Enfin, on désignera sous le vocable « **Acte de cession** » 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 FO ab du secteur Garenne de la Z.A.C. des Groûes à Nanterre, ayant pour assiette foncière une surface de 7 517 m² comprenant les parcelles cadastrées citées ci-dessous :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	594p	Avenue Arago	7 527m ²
AH	Remembrement de 586p / 588p / 590p	Avenue Arago	260m ²

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 des présentes, 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.

8

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 **Guide de conception architectural**. Ce guide impose au **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** 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 accord 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.

TITRE 1 : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Dans le cas du présent projet, 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, bureaux, hôtel et de commerces. Le **Programme de construction** est constitué de **28 500m² de SDP** répartis entre :

- 6 500 m² SDP à usage principal de logements, dont :
 - 3 250 m² SDP destinés à du logement en accession libre ;
 - 1 950 m² SDP destinés à du logement locatif social (PLUS ou PLAI) ;
 - 1 300 m² SDP destinés à du logement locatif intermédiaire ;
- 1 200 m² SDP à usage principal de commerce (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services)
- 14 300 m² SDP à usage principe de bureaux
- 6 500 m² SDP à usage principe d'hôtel.

Ce programme se répartit entre :

- Une **unité foncière A** 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 mais intégrée à la ZAC ;
- Une **unité foncière B** dont les m² construits font l'objet d'une cession car localisés sur une emprise que le **BÉNÉFICIAIRE** acquiert auprès de l'**AMÉNAGEUR**.

Le **C.C.C.T.** fixe la surface de plancher affectée à la seule **emprise B**, la surface de plancher applicable à l'**emprise A** résultant quant à elle de la convention de participation. Toutefois, compte tenu du caractère global de l'opération, les dispositions définies au présent **C.C.C.T** trouveront à s'appliquer à l'ensemble du programme de construction que ce soit sur l'unité foncière A ou B à l'exception des stipulations des Articles 4, 5.1, 5.2 et 5.3.

Pour précision, l'**unité foncière B** supportera 2 113 m² de Surface de Plancher (SDP) à usage principal de bureaux.

Il est rappelé que le permis de construire du programme de construction devra être conforme tant aux règles d'urbanisme 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 (unité A et B) à compter de la validation de ce document par le préfet
- 2-2 Déposer, dans les délais définis aux promesses de vente liées au programme de construction du lot FOab, un dossier recevable au sens du Code de l'Urbanisme de demande de une ou plusieurs autorisations d'urbanisme et, le cas échéant, de démolir. Les modalités de mise au point de cette ou ces demandes sont définies à l'article 15 du présent **C.C.C.T.**
- 2-3 Soumettre à l'approbation de Paris la Défense lors de la signature du dernier des actes authentiques de vente permettant d'avoir la maîtrise complète de l'assiette foncière, un programme échelonné prévisionnel de réalisation, tel que défini à l'article 16.2.c ci-dessous.
- 2-4 Avoir achevé la construction de la totalité du programme dans le **déla**i de **39 MOIS** à compter de la signature du dernier des actes authentiques de vente permettant d'avoir la maîtrise complète de l'assiette foncière.

Il est précisé que l'**AMÉNAGEUR** pourra accorder des dérogations, sur simple demande écrite et motivée du **BÉNÉFICIAIRE** assortie des justifications requises (documents explicatifs, techniques, financiers...). 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 2** » ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai, pandémie, épidémie, état d'urgence sanitaire, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le **BÉNÉFICIAIRE** a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la cause et de la durée de l'empêchement est à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**.

Ces causes sont précisées dans l'ensemble des promesses de vente entre l'**AMÉNAGEUR** et le **BÉNÉFICIAIRE**.

ARTICLE 4 – RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS

Sans préjudice de l'application des dispositions des articles « **ARTICLE 12** » et « **ARTICLE 19** - Sanctions à l'égard de » ci-dessous, et, le cas échéant, des clauses résolutoires prévues dans les promesses de vente, la **cession de l'unité B** pourra être résolue par décision de l'**AMÉNAGEUR**, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'« **ARTICLE 2** » ci-dessus, le cas échéant prorogé dans les conditions fixées par l'« **ARTICLE 3** » des présentes.

11

Zac des Groues – CCCT - LOT FO ab du Secteur Garenne

12

Le cas échéant, 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, toute résolution, quelle qu'en soit la cause, n'interviendra qu'**UN MOIS** après une mise en demeure notifiée par acte extrajudiciaire, restée sans effet.

Le **BÉNÉFICIAIRE** aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution pour la cession des terrains constituant l'unité B 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. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée amiablement ou, à défaut d'accord, 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 du **BÉNÉFICIAIRE**.

Les privilèges et hypothèques ayant grevés l'immeuble du chef du **BÉNÉFICIAIRE** 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, de location 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. Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** céderait l'immeuble avant l'accomplissement de l'ensemble de ces engagements pris aux présentes, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à reporter l'ensemble dédits engagements dans son acte de cession et sera dès lors déchargé de toutes responsabilités à ce titre. En tout état de cause, l'**AMENAGEUR** devra agréer toute cession qui interviendrait avant les délais indiqués ci-dessous.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de **CINQ (5) ANS** à compter de l'acte de cession de l'unité foncière B 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. Le **BENEFICIAIRE** demeure libre de renoncer à la cession dans cette hypothèse.

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, sur tout ou partie des **Terrains** de l'unité B 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. Etant entendu que le **BENEFICIAIRE** pourra consentir à des autorisations temporaires d'occupation de l'unité B jusqu'au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

5.4 Commerces, services et activités non tertiaires

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

Un Comité de Coordination sera créé, regroupant l'Aménageur, la Ville de Nanterre, les propriétaires et donc le **BENEFICIAIRE** et gestionnaires des locaux commerciaux, de services et d'activités non-tertiaires 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, de services et d'activités non tertiaires, 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 sous réserve d'un délai de prévenance raisonnable dont l'entrée en vigueur devra intervenir au plus tard à la livraison du Programme Immobilier.

Le cas échéant, 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, services et activités non tertiaires du programme de construction

Le **BÉNÉFICIAIRE** fera son affaire personnelle et sous son entière responsabilité de la commercialisation des locaux commerciaux, de services et d'activités 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 services et d'activités non-tertiaires.

Le cas échéant, dans un délai de **cinq (5) ans** suivant l'achèvement des locaux 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 ou l'utilisateur pressenti, 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** suivant l'achèvement du 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 ou l'utilisateur pressenti, 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 ou exploitation ces locaux dans un délai de **cinq (5) ans** suivant l'achèvement du 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 ou l'exploitation de l'ensemble des locaux commerciaux. 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, 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** s'oblige à répercuter des obligations et à les annexer à tous les actes translatifs de jouissance ou de propriété, ou tous actes constitutifs de droits réels, consentis par lui ou ses ayants-droits, et que ces dispositions seront opposables à tous les propriétaires et titulaires successifs de droits réels ou de jouissance sur l'ensemble de l'unité foncière, et ce jusqu'au prononcé par l'autorité compétente de la décision de suppression de la ZAC.

15

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 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 pressenti, faute de quoi celui-ci sera réputé acquis. La réponse de l'**AMENAGEUR** sera donnée en concertation avec la Ville de Nanterre.

5.6 Bureaux

Les bureaux réalisés par le **BÉNÉFICIAIRE** sur la parcelle seront conçus comme divisibles en terme d'usage et commercialisés en premier lieu en ce sens.

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

Après le dernier achèvement des travaux du dernier produit, 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.

Le **BENEFICIAIRE** sera libéré de toute responsabilité au titre du présent article dès lors qu'il impose à tout acquéreur la reprise littérale de l'ensemble des engagements du présent article dans les actes de cession qu'il soit à titre gratuit ou onéreux.

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** de la ZAC 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 qu'ils s'agissent de voies existantes ou de voies créées dans le cadre du projet.

ARTICLE 9 - Délimitation de l'Unité Foncière B

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 assiette de construction du lot FOab

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, l'extension du réseau de chaleur 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 assiette de construction du lot FOab

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'avèreraient 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'**ensemble de 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'**ensemble de 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 cédées et celle dont il est déjà propriétaire 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 **CPAUP** et le **CPEDD** 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. Des ateliers devront être organisés par le **BÉNÉFICIAIRE** entre le dépôt du permis et le démarrage du chantier de construction pour informer l'**AMENAGEUR** des méthodes d'exécution, des réflexions sur les moyens de mise en œuvre des bâtiments tels que prévu au permis de construire. 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 l'achèvement de la dernière 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 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 BÉNÉFICIAIRE

16.1 Définition des travaux incombant au BÉNÉFICIAIRE

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), de réseau de chaleur, 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 BÉNÉFICIAIRE

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'**AMENAGEUR** 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 la **Charte des Chantiers à Faibles Nuisances** (ci-après **CCFN**). Cette charte 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.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.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 qu'il aura justifié 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.

Cet article s'avère cumulatif avec l'article 4.

En cas de non-respect par le **BÉNÉFICIAIRE** 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.**

27

De même, en cas de non-respect par l'**AMENAGEUR** des dates de travaux prévues des ouvrages nécessaires à la mise en service du bâtiment mentionnées au cahier de phasage prévisionnel, la date de mise en service du bâtiment par le **BENEFICIAIRE** sera décalée du délai de retard de l'**AMENAGEUR**.

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.

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.

Index

Guillaume MANGIN

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





Assainissement, 20
Assurances, 22
autorisations de construire et/ou de démolir, 16, 17
C.I.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/>