



**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**

**09 Mars 2021**

**PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE**  
**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS**

**N° Spécial DRIEA du 09 Mars 2021**  
**Vol 2**

**SOMMAIRE**

<b>Cahier des Charges</b>	<b>DIRECTION REGIONALE ET INTERDE- PARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT</b>	<b>Page</b>
	Mention relative à l'approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du Lot sous-station de chauffage concernant le secteur Garenne de la ZAC des Groues.	3
ANNEXE	Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du lot sous-station de chauffage du secteur Garenne de la ZAC des Groue.	4

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

Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du lot sous-station de chauffage 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 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 Garenne**

Etabli dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée : ZAC DES GROUES  
en vue de la réalisation de la sous-station du réseau de chauffage urbain du Secteur Garenne.

**VERSION DU 2 DECEMBRE 2020**

---

## Sommaire

<b>1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques	4
B - Organisation du C.C.C.T.	5
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
<b>2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>7</b>
ARTICLE 1 – OBJET DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION	7
ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES À RÉALISER	7
ARTICLE 3 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS	7
ARTICLE 4 – RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS	7
ARTICLE 5 – VENTE, LOCATION, PARTAGE DE L'UNITE FONCIERE	8
ARTICLE 6 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux	8
<b>3. TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.</b>	<b>8</b>
A. Obligations de l'Aménageur	8
ARTICLE 7 – Rôle de l'Aménageur	8
ARTICLE 8 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des voies, places et espaces libres publics	8
8.1 Utilisation	8
8.2 Entretien	9
ARTICLE 9 - Délimitation de l'Unité Foncière	9
ARTICLE 10 - Desserte de l'Unité Foncière	9
ARTICLE 11 - Modalités d'exécution de la desserte de l'Unité Foncière	10

11.1 Phasage prévisionnel	10
11.2 Desserte en voirie	10
ARTICLE 12 - Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'Aménageur	10
<b>B - Obligations du bénéficiaire</b>	<b>10</b>
ARTICLE 13 - Respect des documents applicables	10
ARTICLE 14 - Servitudes	10
ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales	11
15.1 Respect de l'unité architecturale	11
15.2 Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages	12
15.3 Prescriptions techniques particulières	12
ARTICLE 16 – Travaux à réaliser par le BENEFCIAIRE	12
16.1 Définition des travaux incombant au BENEFCIAIRE	12
16.2 Conditions d'exécution des travaux incombant au BENEFCIAIRE	13
ARTICLE 17 – Organisation des chantiers	14
ARTICLE 18 – Coordination avec l'Aménageur	14
18.1 Dossier VRD	14
18.2 Modification du dossier VRD et autres documents	15
18.3 Documents de récolement	16
18.4 Autres documents	16
ARTICLE 19 - Sanctions à l'égard du bénéficiaire	16
<b>4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>17</b>
<b>Article 20 - Référé préventif</b>	<b>17</b>
<b>Article 21 – Modification du cahier des charges</b>	<b>17</b>
<b>Article 22 – Règlement des différends</b>	<b>17</b>
<b>Article 23 – Assurances</b>	<b>18</b>

## 1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES

### A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

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

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

On désignera indifféremment sous le vocable « **PARIS LA 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.

Il est précisé qu'une « convention relative à l'extension du réseau SICUDEF » a été signée entre le Syndicat Mixte de Chauffage Urbain de la Région de la Défense (SICUDEF) – actuel GENERIA, la société ENERTHERM, son délégataire, et **PARIS LA DEFENSE**, respectivement en date des 20, 19 et 10 juillet 2018, afin de préciser les conditions d'organisation de l'extension du réseau.

Conformément à cette convention, **PARIS LA DEFENSE** est Maître d'Ouvrage des travaux de génie civil des nouvelles sous-stations primaires (local brut, électricité et fluides en attente) de la ZAC des Groues : à ce titre, le CCCT s'appliquera aux travaux à réaliser par GENERIA et/ou Enertherm et/ou tout autre intervenant, désignés sous le vocable « **BÉNÉFICIAIRE** », dans le cadre des travaux menés à l'issue de la livraison des travaux de génie civil de la sous-station par **PARIS LA DEFENSE**.

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

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

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

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

Le présent **Cahier des Charges** est divisé en quatre titres :

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

Le **Titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique.

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

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

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

### DELIMITATION GEOGRAPHIQUE DU C.C.C.T.

Le présent Cahier des Charges porte sur la sous-station du réseau de chauffage urbain du Secteur Garenne de la Z.A.C. des Groves à Nanterre, d'une surface de 138 m<sup>2</sup> d'emprise au sol située en zone AJ du cadastre sur du foncier appartenant à Paris La Défense.

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

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

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

« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (...) ».

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



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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions ci-dessus, le présent **C.C.C.T.**, approuvé par le Préfet 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 dispositions du présent **C.C.C.T.** s'imposent au **BENEFICIAIRE** pour l'élaboration et la réalisation de son projet de construction.

### **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 DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Dans le cas du présent projet, le programme de construction est constitué d'un local technique de l'ordre de 138 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à usage principal de sous-station de réseau de chaleur urbain.

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

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

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

Le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage à transmettre à l'aménageur un programme échelonné prévisionnel de réalisation, tel que défini à l'article 16.2.c ci-dessous

### ARTICLE 3 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Sans objet

### ARTICLE 4 – RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS

Sans objet

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

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

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

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

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

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

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

### A. Obligations de l'Aménageur

#### ARTICLE 7 – Rôle de l'Aménageur

L'AMENAGEUR exécutera, conformément au Plan Local d'Urbanisme, au Dossier 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

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

## ARTICLE 10 - Desserte de l'Unité Foncière

L'**AMENAGEUR** s'engage à exécuter la desserte de l'unité foncière conformément au projet d'espaces publics validé. 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.

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. 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 de la ZAC 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 de télécommunications relèvent uniquement des relations commerciales entre le **BÉNÉFICIAIRE** et les concessionnaires, et ne sont pas pris en charge par l'**AMENAGEUR**.

En ce qui concerne le réseau de distribution de chaud et de froid, la Convention signée entre le Syndicat Mixte de Chauffage Urbain de la Région de la Défense (SICUDEF) – actuel GENERIA, la société ENERTHERM, son délégataire, et PARIS LA DEFENSE prévoit que le **BÉNÉFICIAIRE** est Maître d'Ouvrage de l'extension du réseau primaire existant et du raccordement des sous-stations primaires.



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

### 11.1 Phasage prévisionnel

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

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

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

### 11.2 Desserte en voirie

L'accès direct à l'**unité foncière** se fera par des espaces publics existants. Aucune intervention n'est prévue par l'**AMENAGEUR** pour desservir spécifiquement le Programme de Construction avant son démarrage. L'**AMENAGEUR** réalisera les travaux nécessaires à la mise en œuvre du Programme des Equipements Publics de la ZAC suivant un phasage propre : ces travaux pourront être réalisés après la réalisation du Programme de construction.

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

Sans objet

## B - Obligations du bénéficiaire

### ARTICLE 13 - Respect des documents applicables

Le PLU définit de manière réglementaire les grandes lignes de l'organisation urbaine recherchée ainsi que les règles applicables à la parcelle. Le dossier de réalisation de la Z.A.C et le plan d'aménagement des espaces publics validé présentent les aménagements prévus sur le secteur.

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

### ARTICLE 14 - Servitudes

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

## ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales

### 15.1 Respect de l'unité architecturale

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

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

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

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

Le **BÉNÉFICIAIRE** communiquera à l'**AMENAGEUR** les pièces du dossier de la demande d'autorisation de construire et /ou de démolir au fur et à mesure de leur confection. Il remettra à l'**AMENAGEUR** un dossier final complet de la demande en un exemplaire.

L'**AMENAGEUR** fera connaître au **BÉNÉFICIAIRE** son avis favorable ou défavorable, assorti ou non de réserve, sur le dossier dans un délai de **QUINZE JOURS** ouvrés de la date de remise. Passé ce délai et faute de réponse de l'**AMENAGEUR**, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.

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 valider avec l'**AMENAGEUR** les choix de matériaux et de couleurs de façade.

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

## 15.2 Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages

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

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

## 15.3 Prescriptions techniques particulières

Pour le dimensionnement du gros œuvre des murs périphériques de ses constructions, le **BÉNÉFICIAIRE** doit prévoir la reprise des poussées des terres de structure des espaces publics, notamment lorsque, compte tenu du projet général de nivellement, ces espaces publics sont créés en remblai.

## ARTICLE 16 – Travaux à réaliser par le BENEFCIAIRE

### 16.1 Définition des travaux incombant au BENEFCIAIRE

Le **BÉNÉFICIAIRE** a 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** aura également en charge les réseaux à partir des regards de branchements réalisés en limite de propriété. Il devra se raccorder à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, d'égouts, 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 de l'exploitant, 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**.

## 16.2 Conditions d'exécution des travaux Incombant au BENEFCIAIRE

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

Le programme de construction du **BÉNÉFICIAIRE** est en interface forte avec les infrastructures et ouvrages d'art publics, existants ou projetés.

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra en conséquence:

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

### b) Nature du sol

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

### c) Implantation du programme de construction



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

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

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

d) Emprises de chantier

Les emprises de chantier du **BÉNÉFICIAIRE** pourront être étendues au-delà des limites de l'unité foncière.

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, et un calendrier d'exécution des travaux.

## ARTICLE 17 – Organisation des chantiers

L'organisation et la gestion de chantier sont régies par la **Charte des Chantiers à Faibles Nuisances (CCFN)**. 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 la CCFN 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 de la CCFN s'imposeront tant activement que passivement à tous les acquéreurs qui devront les répercuter intégralement à leurs maîtres d'œuvre et aux entreprises chargées de la réalisation des ouvrages.

## ARTICLE 18 – Coordination avec l'Aménageur

### 18.1 Dossier VRD

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

a) Pour les voiries et aménagements du sol

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

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

Sans objet

## 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, conformes à l'exécution (y compris les altimétries). 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 CAO de l'**AMENAGEUR** ci-annexée 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 à la **Charte des Chantiers à Faible Nuisance**
- réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation des travaux de l'**AMENAGEUR**,
- exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance du **BÉNÉFICIAIRE**, étant précisé que la défaillance est matérialisée par courrier AR adressé par l'**AMENAGEUR** au **BÉNÉFICIAIRE** faisant suite à mise en demeure restée sans réponse dans un délai de 30 jours ouvrés.

En cas de 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**.

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

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

## 4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 20 - Référé préventif

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

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

### Article 21 – Modification du cahier des charges

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

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

### Article 22 – Règlement des différends

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

Si un différend survient entre le **BÉNÉFICIAIRE** et l'**AMENAGEUR**, la partie la plus diligente expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et/ou financière qui en résultent selon lui.

Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. Dans tous les cas, et 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

# 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](mailto: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/>